



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Vijfde 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
	Zienswijze 1, gedeputeerde staten van Noord-Brabant (verschillende deelzaken)	5
	Beantwoording zienswijze 1	6
	Zienswijze 2, Boschdijk Beheer b.v. (Molendijk-Zuid 20 te Schijndel).....	7
	Beantwoording zienswijze 2	8
	Zienswijze 3, Noordkade Ontwikkeling b.v. (De Noordkade te Veghel)	8
	Beantwoording zienswijze 3	17
	Zienswijze 4, reclamant no. 4 (De Noordkade te Veghel)	35
	Beantwoording zienswijze 4	35
	Zienswijze 5, waterschap De Dommel (verschillende deelzaken).....	36
	Beantwoording zienswijze 5	36
7.	Ambtshalve wijzigingen	39
8.	Conclusie en advies	43

1. Inleiding

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

In deze ronde zijn aanvankelijk meegenomen:

1. *Noordkade te Veghel*

Het voormalige agro-industriële complex aan de (Verlengde) Noordkade te Veghel ondergaat een organische transformatie waarin functies van cultuur en leisure centraal staan. Food en erfgoed zijn hier belangrijke thema's. Het transformatieproces loopt al enkele jaren. De vergunde activiteiten worden nu gebundeld in een tijdelijk hoofdstuk van het omgevingsplan. Dat is dus consoliderend bedoeld.

2. *Voorbolst 2 en 4 te Erp*

Op de locatie ten noordwesten van Erp wordt een melkveehouderij beëindigd (de tak varkenshouderij is al beëindigd), twee bestaande bedrijfs- / plattelandswoningen worden regulier wonen en er worden twee woningen toegevoegd. De functieaanduiding intensieve veehouderij volgens het tijdelijke omgevingsplan wordt doorgehaald.

3. *Bunderdreef 2-2a te Sint-Oedenrode*

De eigenares van een woonboerderij wil op haar aangrenzende (agrarische grond) een duurzaam, kleinschalig wooncollectief ontwikkelen onder de naam Lindesfarm. Het gaat om vijf woningen en agroforestry. De locatie bevindt zich iets ten zuiden van Boskant.

4. *Jenne Akkers 8 te Sint-Oedenrode*

Op deze locatie iets ten oosten van Olland wordt een schapenhouderij beëindigd, agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, wordt een bedrijfswoning een reguliere en wordt een nieuwe woning toegevoegd. Er vindt landschappelijke inpassing plaats. Overigens is op de locatie nog sprake van een bed and breakfast en mantelzorgwonen.

5. *Nieuwstraat 22 en 28 te Sint-Oedenrode*

Aan de Nieuwstraat nr. 22 (bedrijfslocatie) en nr. 28 (voormalige bedrijfswoning, nu plattelandswoning) te Sint-Oedenrode is een veehouderij omgevormd tot productiegerichte paardenhouderij. De verschillende vergunningen die verleend zijn en een vormverandering van het bouwvlak worden verwerkt in het omgevingsplan.

6. *Ollandseweg 119 te Sint-Oedenrode*

Waar het tijdelijke omgevingsplan op de locatie al kleinschalig kamperen toelaat, wordt de zorginstelling met recreatie geëxploiteerd onder de naam Donkershoeve. Er is een initiatief om de camping uit te breiden met elf recreatiewoningen (blokhutten) en een campinggebouw / groepsaccommodatie. Er zijn onder andere een groter bouwvlak, tweede inrit en landschappelijke inpassing nodig bij het initiatief. De locatie behoudt het gecombineerd gebruik van zorg en recreatie. Eén en ander bevindt zich net ten westen van de kern Sint-Oedenrode.

7. *Ollandseweg ongenummerd (naast 162) te Sint-Oedenrode*

Op een agrarisch grasland (aan de doorgaande weg op circa tweederde van de afstand van Sint-Oedenrode naar Olland) wordt de ontwikkeling van een vrijstaande ruimte-voor-ruimtewoning gefaciliteerd. Aan de ontwikkeling wordt een landschappelijk inpassingsplan gekoppeld. Het college van de toenmalige gemeente Sint-Oedenrode had al eens een positieve principebeoordeling gegeven voor dit initiatief.

8. *Vresselseweg 39-39a te Sint-Oedenrode*

De locatie, dicht bij Zwijnsbergen dan bij Nijnsel, kent een gesplitste woonboerderij. Voor boerderijsplitsing in afwijking van het bestemmingsplan is in 2018 een vergunning verleend. Voor bouwactiviteiten en een planologische afwijking (het uitbreiden van een bijgebouw) is in 2025 een vergunning verleend. De vergunde situatie wordt nu verwerkt in het omgevingsplan.

9. *Derde wijziging Vangnetregeling Omgevingswet*

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening publiceerde op 29 september 2025 een wijziging van de Vangnetregeling Omgevingswet. Het Rijk maakt hiermee opnieuw gebruik van artikel 5.1, 3e en 4e lid, Invoeringswet Omgevingswet. Dat houdt in dat de minister enkele overgangsrechtelijke bepalingen wijzigt en ook een aanvulling doet op de bruidsschat. Dat laatste komt er nu op neer dat de regeldruk bij mantelzorgwoningen iets afneemt. Het draagt bij aan duidelijkheid als de gemeente de regeling verwerkt in haar tijdelijke omgevingsplan.

10. *Wijziging Omgevingsregeling NEN-normen bruidsschat*

Per 1 oktober 2025 trad een wijziging van de Omgevingsregeling in werking. Deze zorgt ervoor dat verwijzingen in omgevingsplannen en waterschapsverordeningen naar nationale en internationale NEN-normen worden opgenomen in hoofdstuk 6 en bijlage II van de Omgevingsregeling. Daarmee worden deze meet- en rekenregels naar centraal niveau overgeheveld. Dit maakt het voor gemeenten en waterschappen makkelijker om aan hun bekendmakingsverplichtingen te voldoen. Het Rijk wordt verantwoordelijk voor het ter inzage leggen en het bijhouden van de gewijzigde versies van de betreffende NEN-normen.

11. *Reparatie Espendonk 15 te Sint-Oedenrode*

In de vierde wijzigingsronde is door uw raad gefaciliteerd dat op de locatie een ruimte-voor-ruimtewoning wordt toegevoegd naast een al eerder van agrarisch tot wonen herbestemd perceel. Naar nu blijkt, was de tekening van het bouwvlak niet passend voor de situering van de diverse bouwwerken die onderdeel uitmaken van het initiatief. Dat is nu te repareren.

Er zijn zienswijzen ingediend op deze wijzigingsronde.

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 vijfde wijzigingsronde is op 25 maart 2026 gepubliceerd in het elektronisch Gemeentebblad (nr. 143447). Daarbij zijn genoemd de onderdelen van de voorgenomen wijziging (uitgezonderd de reparatie Espendonk 15 Sint-Oedenrode) en de op 3 juni 2026 te houden inloopbijeenkomst. De tekst van de ontwerpregeling is op 6 mei 2026 gepubliceerd in het elektronisch Gemeentebblad (nr. 215427). Op 7 mei 2026 is in het elektronisch Gemeentebblad (nr. 218546) gepubliceerd dat het ontwerp van deze wijzigingsronde met ingang van 7 mei 2026 gedurende zes weken ter inzage zou liggen. Eenieder had tot en met 17 juni 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 ([Dossier 19483085325 - Djuma OpenInfo](#)).

Deze “Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” vormt een bijlage bij het participatieverslag. Dat participatieverslag is vervat in de paragraaf ‘Participatie’ van het op 25 augustus 2026 door het college uitgebrachte voorstel aan de raad. Ook de verslagen van omgevingsdialogen bij verschillende van de deezaken in deze wijzigingsronde en de verwerking van een zienswijze over het voorontwerp voor de Noordkade te Veghel, vormen bijlagen bij het wettelijk verlangde participatieverslag.

3. Zienswijzen

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

- a) op 15 juni 2026 van gedeputeerde staten van Noord-Brabant met betrekking tot verschillende deezaken (zaaknummer ZW-2026-153201);
- b) op 15 juni 2026 van Boskamp Willems Advocaten namens Boschdijk Beheer b.v. met betrekking tot de locatie Molendijk-Zuid 20 te Schijndel (zaaknummer ZW-2026-154501);
- c) op 17 juni 2026 van ALEX Advocaten namens Noordkade Ontwikkeling b.v. met betrekking tot de gebiedsontwikkeling De Noordkade te Veghel (zaaknummer ZW-2026-157901), op 16 juli 2026 is deze zienswijze aangevuld;
- d) op 17 juni 2026 van reclamant no. 4 met betrekking tot de gebiedsontwikkeling De Noordkade te Veghel (zaaknummer ZW-2026-155301);
- e) op 17 juni 2026 van een medewerker van waterschap De Dommel met betrekking tot verschillende deezaken (zaaknummer ZW-2026-157401).

Van de provincie Noord-Brabant en van het waterschap De Dommel zijn ambtelijke reacties ontvangen voorafgaand aan de formele zienswijzen. Die ambtelijke reacties kwamen aan de orde in nader overleg met ketenpartners en zijn waar nodig meegenomen bij de ambtshalve wijzigingen. Daarbij werd opnieuw overleg gevoerd met ook de betreffende initiatiefnemer.

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 5 zijn binnen deze periode ontvangen en zijn daarom ontvankelijk.

Aan reclamant no. 3 is op haar verzoek een redelijke termijn geboden om haar zienswijze aan te vullen. Dat was een termijn tot en met 1 juli 2026. Bij het bepalen van deze termijn is mede overwogen dat deze reclamant al intensief betrokken was bij de planvoorbereiding. De reclamant no. 3 heeft niet binnen de gestelde termijn de aangekondigde aanvulling verricht. De pas op 16 juli 2026 ontvangen aanvulling kan in die zin niet-ontvankelijk verklaard worden. Echter, gezien de gesprekken die reeds hadden plaatsgevonden met reclamant is de inhoud van deze aanvullende zienswijze overwogen en zonodig ambtshalve meegenomen bij het voorstel tot wijziging van het omgevingsplan.

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, gedeputeerde staten van Noord-Brabant (verschillende deelzaken)

De reclamant bevestigt dat ambtelijk overleg plaatsvond voorafgaand aan de besluitvormingsprocedure. De reclamant meent dat bij enkele deelzaken in het ontwerp nog onvoldoende recht wordt gedaan aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

- a) De reclamant verlangt het document waaruit blijkt dat de intrekking van de N-emissie van de melkveehouderij Voorbolst 2 en 4 te Erp feitelijk blijkt.
- b) Nog voor de locatieontwikkeling Voorbolst 2 en 4 te Erp raadt de reclamant aan om met een quick scan en nadere analyse van booronderzoek na te gaan of in het bouwvlak rekening te houden is met het Peelrandbreukstelsel. In aanvulling daarop maar in algemenere zin adviseert de reclamant om in het omgevingsplan regels op te nemen die aantasting van de breuken van het stelsel tegengaan.

- c) Bij de locatieontwikkeling Jenne Akkers 8 te Sint-Oedenrode wijst de reclamant op diverse tekortkomingen in hoe de omgevingskwaliteit wordt ingevuld en berekend: de goede landschappelijke inpassing wordt ten onrechte opgevoerd, de wadi geldt als compensatie voor verharding, de berekening kwaliteitsverbetering voor vergrote bijgebouwen betreft een aparte regeling, er worden advieskosten opgevoerd en bij de storting in het kwaliteitsfonds zijn geen sloopmeters gelabeld.
- d) Over de locatieontwikkeling Nieuwstraat 22 en 28 te Sint-Oedenrode schrijft de reclamant dat weliswaar de rijbak buiten het bouwvlak is vergund maar dat toch de paardenhouderij als geheel beperkt dient te worden tot een bouwperceel van maximaal 1,5 ha.
- e) Bij de locatieontwikkeling Ollandseweg 119 te Sint-Oedenrode wijst de reclamant erop dat er in de verordening aardkundige waarden zijn aangeduid. Daar gaat de onderbouwing met onderliggende rapportages onvoldoende op in. De reclamant adviseert om de ontwikkeling te faciliteren liefst zonder grondwerken.
- f) Bij de locatieontwikkeling Ollandseweg ong. (naast 162) te Sint-Oedenrode wijst de reclamant op enkele tekortkomingen in hoe de omgevingskwaliteit wordt ingevuld en berekend: bij de storting in het kwaliteitsfonds zijn geen sloopmeters gelabeld, de landschappelijke inpassing is feitelijk erfverfraaiing en de poel dient ter compensatie van verharding.

Beantwoording zienswijze 1

- a) Met betrekking tot de locatie Voorbolst 2 en 4 te Erp is met de initiatiefnemer vastgelegd dat uiterlijk binnen twee maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsplanwijziging de nog geldende milieuvergunning of melding wordt ingetrokken.
- b) Het verkennend bodemonderzoek van 15 april 2025 concludeert niet tot nader onderzoek of maatregelen met het oog op het breukenstelsel. Op de locatie geldt vanuit het Veghelse bestemmingsplan "Buitengebied" de gebiedsaanduiding 'oude akkers' en dat stelt al de nodige beperkingen aan grondwerkzaamheden. Voor zover de reclamant onze gemeente in algemene zin adviseert om in het omgevingsplan regels op te nemen die aantasting van het Peelrandbreukstelsel tegengaan, zullen wij dat advies betrekken bij het opstellen van het nieuwe of definitieve omgevingsplan. Dat valt nu buiten de scope van deze vijfde wijzigingsronde binnen het tijdelijke omgevingsplan.
- c) Tijdens de planvoorbereiding heeft onze organisatie over het aangepaste landschappelijk inpassingsplan en de kwaliteitsberekening advies gevraagd aan de provinciale organisatie. Daarop zijn geen verbetertips of is geen andere reactie ontvangen (we hebben wel advies ontvangen over andere aspecten van het initiatief). Wij hadden mede daarom geen reden om aan de initiatiefnemer te vragen deze onderdelen van het initiatief aan te passen. We vinden het moeilijk te verenigen met beginselen die bij al het functioneren van overheden van toepassing zijn, om de initiatiefnemer nu alsnog te vragen dit aan te passen.
- d) Hoewel onze indruk is dat in zijn algemeenheid voor paardenhouderijen en maneges de beperking tot 1,5 ha lastig is met name door de nodige rijbak, en dat rijbakken (deels) buiten het bouwvlak daarom in onze provincie niet uitzonderlijk zijn, karakteriseren wij dit bedrijf als relatief compact. Een deel van de voorzieningen aan de buitenzijde van het bedrijfsperceel is ook licht van aard: de paddocks aan de oostzijde zijn feitelijk weiden, de paddocks aan de noordzijde en de langeercirkel aan de westzijde hebben wel een toplaag van zand maar geen bijzondere onderlaag. Als we op de digitale kaart de oppervlakte meten van de bedrijfsgebouwen, inclusief de stapmolen en inclusief het deel van de rijbak dat binnen het bestaande bouwvlak ligt, maar exclusief de paddocks, de langeercirkel en het deel van de rijbak dat buiten het bouwvlak ligt, dan blijven we beneden de 1,5 ha. Om te borgen dat de ruimtelijke impact van de rijbak beperkt blijft, willen we toevoegen dat de plaatsing van lichtmasten bij de rijbak niet toegestaan is. Dat

is verwoord in navolgende tabel, met een toegevoegde bepaling sub b. Via artikel 28.33 lid 1 speelt dat ook mee bij de beoordeling van aanvragen van bouwactiviteiten.

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 28.31 Agrarische en hippische activiteiten In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemming en functieaanduidingen op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2" en "Buitengebied Sint-Oedenrode" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Nieuwstraat 22 en 28 Sint-Oedenrode paardenhouderij dat de activiteit productiegerichte paardenhouderij is toegelaten, zoals bedoeld in artikel 1.151, 1.161 (rijhal), 1.168 (stageverblijf) en 1.170 (stapmolen) van bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, met dien verstande dat: a. indien de in de bijlage Landschappelijke inpassing Nieuwstraat 22 en 28 Sint-Oedenrode genoemde 'landschappelijke inpassing' niet binnen één jaar na inwerkingtreding van deze afdeling van dit omgevingsplan gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden wordt, dit wordt aangemerkt als zijnde strijdig met dit omgevingsplan.	Artikel 28.31 Agrarische en hippische activiteiten In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemming en functieaanduidingen op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2" en "Buitengebied Sint-Oedenrode" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Nieuwstraat 22 en 28 Sint-Oedenrode paardenhouderij dat de activiteit productiegerichte paardenhouderij is toegelaten, zoals bedoeld in artikel 1.151, 1.161 (rijhal), 1.168 (stageverblijf) en 1.170 (stapmolen) van bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, met dien verstande dat: a. indien de in de bijlage Landschappelijke inpassing Nieuwstraat 22 en 28 Sint-Oedenrode genoemde 'landschappelijke inpassing' niet binnen één jaar na inwerkingtreding van deze afdeling van dit omgevingsplan gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden wordt, dit wordt aangemerkt als zijnde strijdig met dit omgevingsplan; b. lichtmasten bij de rijbak niet toegestaan zijn.

- e) Dit gebied is vanwege de landschappelijke kwaliteiten van het beekdal (rivierenlandschap) aangeduid als aardkundig waardevol (provinciale atlas: aardkundige waarden beekdal). De te beschermen waarden lijken met name gericht te zijn op behoud van landschapsstructuren, niet van de aanwezige bodemopbouw. Die waarden worden met het plaatsen van 11 recreatiewoningen niet aangetast. Overigens is een groot deel van de bedoelde landschappelijke inpassing al feitelijk aanwezig en zullen werkzaamheden daarvoor dus beperkt zijn.
- f) Tijdens de planvoorbereiding heeft onze organisatie over het landschappelijk inpassingsplan advies gevraagd aan de provinciale organisatie. Daarop hebben wij destijds een instemmende reactie ontvangen. In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is opgenomen dat de initiatiefnemer, omdat hij geen ruimte-voor-ruimte-titel inbrengt, een overeenkomstige storting doet in het gemeentelijke fonds voor verbetering van het buitengebied (ons zaaknummer OVK-2024-3910).

Zienswijze 2, Boschdijk Beheer b.v. (Molendijk-Zuid 20 te Schijndel)

Namens de reclamant wordt uiteengezet een initiatief voor Molendijk-Zuid 20 te Schijndel, waar een perceel met een bedrijfsbestemming en functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' herontwikkeld zou worden naar andere bedrijfsactiviteiten. Het lpg-station is niet meer actief. Voor de bouw van het beoogde bedrijfsverzamelgebouw betekenen, vanwege de oude functieaanduiding, de geldende bouwregels een belemmering. Met de zienswijze wordt gevraagd om aan de vijfde wijzigingsronde toe te voegen de nodige verruiming van de ter plaatse geldende bouwregels.

Beantwoording zienswijze 2

Voor het initiatief van de reclamant heeft het college van burgemeester en wethouders al een omgevingsvergunning verleend. Hierover loopt nog een bezwaarzaak. Afhankelijk van aanvullende gegevens die de vergunninghouder kan aanleveren, is het goed voorstelbaar dat het college met de beslissing op bezwaar het initiatief (opnieuw) faciliteert. Die zaak blijft verder behandeld worden in een afzonderlijke procedure.

In algemene zin wacht Meerijstad met het actualiseren van het geldende regime voor een locatie in het omgevingsplan liever tot de regelsets van het nieuwe omgevingsplan gereed zijn. In dit geval echter, is de gevraagde wijziging heel concreet. De reclamant heeft gelijk dat het feit dat het voormalige lpg-station nog bestemd is, betekent dat er ter plaatse specifieke bouwregels gelden die zijn initiatief in de weg zitten. Met de standaard bouwregels van dat bedrijventerrein is het initiatief al geholpen. Verder betekent het actualiseren in de zin van het schrappen van de lpg-aanduiding dat een contour vervalt die nu nog de omgeving kan belemmeren. Die minimale aanvulling willen we wel doen op deze vijfde wijzigingsronde.

Zienswijze 3, Noordkade Ontwikkeling b.v. (De Noordkade te Veghel)

- a) Het voorliggende ontwerp-omgevingsplan voor het gebied De Noordkade Veghel ademt de spagaat tussen de afspraak die in 2013 is gemaakt, de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de ontwikkelingen die nu op stapel staan, aldus de reclamant. Het primaire standpunt van Noordkade Ontwikkeling is dat het opstellen van een consoliderend omgevingsplan ('met een klein ontwikkelplusje') niet wenselijk is. Het omgevingsplan zou óf alle voorliggende concrete plannen moeten incorporeren (wonen op P1, dezoneren en het Silotel) óf een pas op de plaats moeten maken. Noordkade Ontwikkeling verzoekt de gemeente dan ook om de procedure voor het omgevingsplan niet voort te zetten, maar aan te houden tot de volgende wijzigingsronde. Indien de gemeente dit verzoek niet honoreert, dan verzoekt reclamant zowel de eerder genoemde concrete plannen (Silotel en wonen op P1 en Siemei) in het aangepaste omgevingsplan op te nemen en ook alle hierna genoemde bemerkingen in het aangepaste omgevingsplan te verwerken.
- b) Noordkade Ontwikkeling heeft in de beginfase van de ontwikkeling van De Noordkade met de toenmalige gemeente Veghel afgesproken dat er spoedig een bestemmingsplan zou komen dat ten doel had de organische ontwikkelingen op de Noordkade te faciliteren. De gemeente is in gebreke een faciliterend bestemmingsplan op te stellen, aldus de reclamant, maar heeft ervoor gekozen een consoliderend bestemmingsplan in procedure te brengen. Noordkade Ontwikkeling is het er niet mee eens dat met dit ontwerpbesluit de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst worden nagekomen. Desalniettemin is er ook begrip en waardering voor het ontwerpbesluit zoals het nu voorligt. Het moment echter dat het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd is ongelukkig als er voor een consoliderend plan wordt gekozen. Het zou dan een faciliterend plan moeten worden.
- c) Er zijn tussen Noordkade Ontwikkeling en de gemeente in 2023 nadere afspraken gemaakt (tegen de achtergrond van de totstandkoming van de contracten en vergunningen voor The Chocolate Factory) over de planologische medewerking aan in elk geval de woningbouwontwikkeling op P1 en een nieuw masterplan als basis voor woningbouw aan de Zuidkade en andere ontwikkelingen in het plangebied, aldus de reclamant.
 - Voor woningbouw en parkeren op P1 en voor woningbouw ter hoogte van Siemei zijn concrete plannen ontwikkeld. Gelet op de mate van concreetheid kan dit nu als omgevingsplanactiviteit opgenomen worden in het omgevingsplan. [no. 7 zienswijze ALEX]
 - Ook zijn plannen voor het Silotel nieuw leven ingeblazen. De ontwikkelingen zijn in dusdanig vergevorderd stadium dat het mogelijk is die op te nemen in het omgevingsplan. Deze plannen zijn uitgewerkt met inachtnaam van de afspraken die met de buurt zijn gemaakt en de participatie zal eerdaags starten. [no. 6 zienswijze ALEX]

Voor omwonenden is het van belang dat het in één overzicht duidelijk is welke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het draagt bij aan de rechtszekerheid om die ontwikkelingen concreet op te nemen in het omgevingsplan.

- d) Er lopen intensieve gesprekken met Friesland Campina en wordt er onderzoek gedaan naar het aanpassen van geluidscontouren. De doorvertaling daarvan dient in het omgevingsplan plaats te vinden door het aanpassen van de geluidszone (het dezoneren van het gebied De Noordkade Veghel). [no. 8 zienswijze ALEX]
- e) In artikel 27.2 staat een voorrangsbepaling die niet duidelijk is. In lid 1 staat dat in afwijking van het bepaalde in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, voor de locatie De Noordkade Veghel het bepaalde in hoofdstuk 27 van het omgevingsplan geldt. In lid 2 staat echter dat het tijdelijk deel onverkort van toepassing blijft, voor zover hier niets over is gewijzigd in hoofdstuk 27. Hoe moet Noordkade Ontwikkeling nu bepalen wat er rechtens geldt voor een bepaalde locatie? [no. 10 zienswijze ALEX]
- f) In artikel 27.5 worden de oogmerken genoemd. De vraag van de reclamant is wat de functie is van de leden 1 en 2 van het artikel, meer specifiek de onderscheiding in verschillende zones. De omschrijvingen van de zones is niet onjuist, maar past niet in een planregel. Het zijn omschrijvingen die passen in een toelichting. Ook artikel 27.10 omvat een omschrijving van de algemene typering van het gebied. Noordkade Ontwikkeling geeft er de voorkeur aan dat dit type beschrijvingen in de toelichting wordt opgenomen en niet in de planregels
- Aanvullend geldt dat een gedeelte van het gebied dat als De Noordkade Veghel zone openbaar toegankelijk gebied is aangeduid, bij partijen bekend is als P1 en bedoeld is om woningbouw te realiseren (in combinatie met een parkeergarage). Het is wenselijk dat als deze zonering in het omgevingsplan wordt opgenomen, het oogmerk woningbouw daar ook onderdeel van uitmaakt. [no. 11 zienswijze ALEX]
- Ditzelfde geldt voor de zone silo's. Hier is de aanduiding horeca niet opgenomen, terwijl dat wel voorzien is in deze zone. Ook geldt dat uit de tekst van lid 2 sub a en b nu onvoldoende blijkt dat er ook (zelfstandige) horeca kan plaatsvinden. In de zone sub a is niet alleen sprake van foodbeleving, maar vindt ook detailhandel plaats. De oogmerken zoals ze nu in lid 1 in combinatie met lid 2 zijn omschreven, passen niet of niet geheel bij de nu bestaande situatie en niet of niet geheel bij de eventuele ontwikkelingen. [no. 12 zienswijze ALEX]
- Bij het voorgaande vraagt Noordkade Ontwikkeling zich af hoe deze omschrijvingen begrepen moeten worden in relatie tot de toedeling van functies aan locaties. Terugkijkend op de situatie onder de Wet ruimtelijke ordening, zou het voor de hand liggen om in ieder geval aan alle bestaande bebouwing een gemengde bestemming op te nemen en vervolgens te bepalen welke activiteiten binnen die gemengde bestemming toegelaten zijn. Daarbij ligt het in het geval van De Noordkade meer voor de hand om concreet uit te sluiten wat niet wenselijk is, bijvoorbeeld de uitsluiting van zware horeca of detailhandel in bepaalde branches (in aansluiting op de afspraken met de centrumondernemers), dan om te bepalen wat exact op de m² is toegestaan. Juist op De Noordkade is er sprake van een grote mate aan diverse activiteiten, het in elkaar overlopen van activiteiten en ook het transformeren van activiteiten (aanpassen aan veranderingen in vraag en aanbod). Dit is een continu proces. Wat vandaag een lege ruimte is, is morgen een kas waar planten overwinteren in combinatie met een vergaderruimte en overmorgen weer een locatie voor een bedrijfsbijeenkomst met borrel na afloop. [no. 14 zienswijze ALEX]
- g) In praktische zin wordt opgemerkt dat het nulmetingsbestand onduidelijk is. Gezien het werken met zones is het van belang dat het nulmetingsbestand óók in zones is verdeeld en deze benamingen bij de plattegronden staan. Zodat de activiteiten die zijn omschreven per zone geduid kunnen worden. Verder zijn de omschrijvingen van de activiteiten anders dan de omschrijvingen bij de oogmerken. Op het risico van de omschrijvingen werd hiervoor al gewezen en dat komt hierna ook nog aan bod. [no. 15 zienswijze ALEX]
- Het bestand is daarbij niet leesbaar op een computerscherm van 27 inch. Bijvoorbeeld de kolom op pagina 7 is niet leesbaar (inzoomen is niet mogelijk, tekst is niet leesbaar). Dit is noch voor de burger, noch voor Noordkade Ontwikkeling een werkbare situatie.

Noordkade Ontwikkeling vraagt zich ook af wat het doel is van deze werkwijze. Voor iedere verandering moet de nulmeting erbij gepakt worden om te kijken of een bepaald metrage begrensd is. Overigens kan uit de nulmeting niet goed afgeleid worden wat de begrenzing nu precies inhoudt. Waar blijkt uit hoe de begrenzing is bedoeld? Tal van activiteiten lopen ook geheel of gedeeltelijk door elkaar heen.

Gezien het feit dat verderop in het omgevingsplan elke keer naar het nulmetingsbestand wordt verwezen, is het essentieel dat dit bestand gezamenlijk is vastgesteld. In de bijlage treft u het nulmetingsbestand met tal van vragen en kanttekeningen. Het bestand moet nog volledig – op locatie – worden nagelopen en Noordkade Ontwikkeling zou dit graag in gezamenlijkheid met de gemeente vaststellen.

Klopt het dat het Theater De Blauwe Kei niet is opgenomen in het nulmetingsbestand? Het is in elk geval niet leesbaar in het gepubliceerde bestand (op 16 en 17 juni bleek het bestand überhaupt niet raadpleegbaar, de site van officiële bekendmakingen liep op die dagen vast). [no. 17 zienswijze ALEX]

Klopt het dat The Chocolate Factory onder 'Foodconcept overig' valt? [no. 18 zienswijze ALEX]

Tekstueel loopt de zin van artikel 27.9 sub d niet. [no. 19 zienswijze ALEX]

- h) In artikel 27.11 is een zone totaalconcept aangewezen. Daar is opnieuw een apart gebied voor aangewezen. Dit omvat niet P1, maar overlapt wel met andere deelgebieden. Voor Noordkade Ontwikkeling voegt het niets toe om een aparte zone totaalconcept aan te wijzen. Volgens de reclamant impliceert een totaalconcept dat er sprake is van een tamelijk strak uitgewerkt concept. Vanuit de visie van de ontwikkelaar en initiatiefnemer is er wel sprake van een aantal ingrediënten die samen een concept vormen, maar het is en blijft een gebied in transformatie en in ontwikkeling. Het organisch ontwikkelen rondom de bestaande gebouwen en de bouwpotentie van het gebied, in combinatie met de drive om Veghel (als onderdeel van Meierijstad) op de kaart te zetten, voor de Veghelaar, maar ook bovenregionaal: een aantrekkelijk gebied met een divers aanbod op het gebied van cultuur, commercie en leisure en wonen. Dit laatste is een typisch voorbeeld van een activiteit die organisch mogelijk wordt gemaakt, zodra bepaalde hindergevendende bedrijvigheid uit de nabije omgeving verdwijnt of in hindercontour ingeperkt. [no. 20 zienswijze ALEX]
- i) In lijn met artikel 27.20 lid 3 impliceert het verbieden van de industriële activiteiten dat het gebied ook gedezoneerd wordt. Wat Noordkade Ontwikkeling betreft zou voor het gebied De Noordkade Veghel de voorheen geldende bestemming Industrierrein geheel moeten verdwijnen. Er is geen enkele reden om dat bestemmingsplan nog van toepassing te laten zijn op het gebied. Het maakt het voor de leesbaarheid van de op de locatie geldende regels alleen maar (meer) ingewikkeld. Laat het omgevingsplan de nieuwe regels stellen, dan hoeven er in het omgevingsplan ook geen regels meer te zijn die zo'n afwijkingsbepaling inhouden. Dit laat overigens onverlet dat er wel enige bedrijfsmatige / industriële activiteiten op het terrein plaatsvinden (werkplaats, loods, reparatie, onderhoud), maar die kunnen passend worden bestemd. Dit laat overigens onverlet dat Noordkade Ontwikkeling wel het in het onderliggende bestemmingsplan opgenomen bouwvolume / bebouwingspercentage wil behouden. Dit kan benut worden voor de nieuwe woonfuncties (P1 en Siemei). [no. 21 zienswijze ALEX]
- j) Artikel 27.21 introduceert het begrip hoofdactiviteit en omschrijft dat als een activiteit die is aangeduid in het actuele nulmetingsbestand. In het nulmetingsbestand zijn hoofdactiviteiten niet als zodanig aangeduid, aldus de reclamant. Het bestand kent kennelijk de volgende hoofdactiviteiten:
- foodconcept detailhandel (dagelijks);
 - foodconcept detailhandel (food, niet dagelijks en non-food);
 - Foodconcept overig;
 - horeca (zelfstandig);
 - cultuur;
 - ontspanning en entertainment;

- bedrijven;
- kantoren (zelfstandig);
- sport;
- evenementen (permanent);
- maatschappelijk;
- verblijfsruimte.

Klopt het dat het de bedoeling van de planwetgever is om deze activiteiten (zonder nadere definities of omschrijvingen) als hoofdactiviteiten aan te duiden en dat dit dus de concrete omgevingsplanactiviteiten indachtig artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet? Als dit inderdaad de bedoeling is, dan kunnen de oogmerken van artikel 27.5 en 27.10 toch geschrapt worden? [no. 22-23 zienswijze ALEX]

- k) Uit de plattegronden (voor zover herleidbaar volgens de reclamant) lijkt te volgen dat de hoofdactiviteiten tamelijk strak zijn ingekaderd op de plattegrond. Is dat in de voorliggende situatie het uitgangspunt? Als dat het geval is, dan zou een logische werkwijze zijn om de activiteiten onderling tot op zekere hoogte uitwisselbaar te maken tot de grenzen die gesteld zouden kunnen worden in het omgevingsplan (zoals hiervoor aangegeven: door bepaalde activiteiten die niet toegestaan zijn, uit te sluiten).
- l) Het is vanuit artikel 27.21 sub c niet duidelijk waar de locatie Noordkade Veghel parkeren uitgesloten zich bevindt. [no. 24 zienswijze ALEX]
- m) Artikel 27.22 is niet toe te passen in de praktijk, volgens de reclamant. Het is de vraag wat de bedoeling is van dit artikel en de daarop volgende. Als de hoofdactiviteiten qua kaders afdoende bepaald zijn, dan is het voldoende om te bepalen dat daarbinnen ondergeschikte en ondersteunende activiteiten zijn toegestaan. Als het gaat om een blijvende ondergeschikte of ondersteunde activiteit, dan kan daar desgewenst een meldingsplicht aan gekoppeld worden, zodat de gemeente zicht houdt op wat er op De Noordkade gebeurt.
- Als de artikelen 27.22 e.v. gehandhaafd blijven, merkt de reclamant het volgende op... [no. 26 zienswijze ALEX]
- De inkadering in metrages (sub b i t/m iii) is problematisch. Dit komt doordat in de gebouwen veel vrij indeelbare ruimte beschikbaar is. Niet alle ruimten hebben een harde scheiding in de zin van een wand, deur of andere fysieke begrenzing. Omdat hier niet de gebouwen voor de functies zijn ontworpen (wat de standaard situatie is), maar de gebouwen tot uitgangspunt zijn genomen en daarna functies zijn toebedeeld (de situatie van organisch ontwikkelen), hebben sommige functies een ruimte tot hun beschikking die ruimer is dan nodig of gebruikelijk zou zijn in een standaard situatie. Onder sub b iii is toegevoegd dat een bestaande overige activiteit met een groter vloeroppervlak is toegestaan, maar strikt genomen zou die bestaande overige activiteit in het bestand van de nulmeting moeten zitten. Een andere lezing zou kunnen zijn dat hier sprake is van het overreguleren, goed bedoeld om bestaande rechten te respecteren, maar Noordkade Ontwikkeling stelt dat dit niet functioneel is. Door iets meer uit te zoomen, de hoofdfuncties te bestemmen en uit te sluiten wat niet is toegestaan, wordt hetzelfde doel bereikt (evenwichtig toedelen van functies aan locaties binnen de gemeente Meierijstad).
- n) In lijn met het voorgaande verzet Noordkade Ontwikkeling zich tegen de bepaling van artikel 27.23. Het uitgangspunt van de ondersteuning/ondergeschiktheid van een activiteit aan een hoofdactiviteit brengt met zich dat deze uit de aard van de zaak beperkt van omvang moet zijn. De begrenzing van de activiteit wordt ingegeven door de beschikbare ruimte in de gebouwen. Als er al een bepaling van vergelijkbare aard in het omgevingsplan moet staan, stelt Noordkade Ontwikkeling voor dat er een meldingsplicht of informatieplicht in het leven wordt geroepen. Dit geeft de gemeente het gewenste inzicht en een controle mogelijkheid. [no. 28 zienswijze ALEX]
- o) De beoordelingsregels van artikel 27.24 voor een omgevingsvergunning voor een ondersteunende en ondergeschikte activiteit kan Noordkade Ontwikkeling niet plaatsen. De bestaande activiteiten zijn geïnventariseerd in het nulmetingsbestand. Een ondergeschikte of ondersteunende activiteit aan de hoofdactiviteit kan geen onevenredige

effecten hebben zoals omschreven in artikel 27.24 sub e. Als de omvang aanzienlijk wordt, dan is het logischerwijs een hoofdactiviteit. [no. 29 zienswijze ALEX]

- p) Artikel 27.25 is van toepassing op activiteiten die vallen onder cultuur en leisure. Deze activiteit is niet als zodanig als hoofdactiviteit in het nulmetingsbestand aangewezen. In sub a tot en met d van artikel 27.25 worden cultuur, ontspanning en entertainment, sport en wellness aangeduid. Op wellness na, staan deze activiteiten wel aangeduid in de nulmeting. Noordkade Ontwikkeling begrijpt dit artikel zo dat de activiteiten in sub a t/m c dezelfde zijn als de als zodanig aangeduide hoofdactiviteiten met de bijbehorende locaties en metrages die in de nulmeting zijn aangeduid. Aanvullend is wellness toegestaan (zonder vloeroppervlak). Is het inderdaad zo bedoeld door de planwetgever? [no. 30 zienswijze ALEX]
- q) Gevraagd wordt welke planregeling geldt voor De Blauwe Kei. Het theater komt pas in artikel 27.29 sub b aan bod met een metrage van 4.750 m², welk oppervlak niet op de tekening terug te vinden is en ook niet kan worden afgelezen uit de getallen die het nulmetingsbestand zijn opgenomen. [no. 31 zienswijze ALEX]
- r) Artikel 27.26 wijst cultuuractiviteiten toe aan twee zones en koppelt deze aan het nulmetingsbestand. Op deze manier zijn cultuuractiviteiten niet gekoppeld aan de zone Noordkade Veghel zone openbaar toegankelijk gebied, terwijl deze wel plaatsvinden in de zone openbaar toegankelijk gebied. Verder vindt Noordkade Ontwikkeling dat de cultuuractiviteiten als geheel ook aan Noordkade Veghel zone silo's moet worden toegevoegd. Dat gebeurt namelijk (impliciet) ook in artikel 27.29. [no. 32 zienswijze ALEX]
- s) Artikel 27.27 sub a voegt niets toe aan artikel 27.26, omdat ingevolge artikel 27.25 jo. artikel 27.26 cultuuractiviteiten (zie de opsomming) al bij recht zijn toegestaan in de aangeduide zones en er een koppeling is gemaakt met de activiteiten die in het nulmetingsbestand zijn opgenomen. [no. 33 zienswijze ALEX]
- t) Noordkade Ontwikkeling is het niet eens met de beperking van de gebruiksmogelijkheden van de silo's voor uitsluitend ontspanning en entertainment in artikel 27.27 sub b. Noordkade Ontwikkeling wenst te bewerkstelligen dat het omgevingsplan zodanig wordt aangepast dat daarin het silotel als omgevingsplanactiviteit en bouwactiviteit concreet mogelijk wordt gemaakt. [no. 34 zienswijze ALEX]
- u) Noordkade Ontwikkeling is het niet eens met de beperking van de gebruiksmogelijkheden voor sport in artikel 27.28 sub b. Op dit moment zijn er geen concrete sportactiviteiten in het nulmetingsbestand opgenomen ter hoogte van de silo's, maar Noordkade Ontwikkeling wil de ruimte hebben om sportactiviteiten binnen De Noordkade te faciliteren waar dat op enig moment in de tijd het beste past. [no. 35 zienswijze ALEX]
- v) Op grond van artikel 27.29 lid 1 mag de omvang en/of de situering van een cultuuractiviteit binnen of tussen zones niet worden gewijzigd zonder het doen van een melding. Op grond van lid 2 wordt het wijzigen van de omvang of de situering als een activiteit op zichzelf beschouwd. Tekstueel klopt het niet. Bedoeld zal zijn dat wijzigingen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan een maximaal vloeroppervlak. Hierbij valt op dat in lid 2 sub b voor het eerst het theater wordt genoemd. Het is onduidelijk wat het doel is van de regels in dit artikel in relatie tot artikel 27.26. Daarin is voor de metrages een verwijzing gemaakt naar het nulmetingsbestand. [no. 36 zienswijze ALEX]
- w) Uit artikel 27.29 lid 2 sub a lijkt te volgen dat binnen de zones overall cultuur toegestaan is, mits het oppervlak maximaal 12.000 m² bedraagt, waarvan, vide sub c, 4.750 m² voor theater. Hiervoor is reeds aangegeven hoe Noordkade Ontwikkeling artikel 27.25 begrijpt / interpreteert. Als die lezing juist is, kan Noordkade Ontwikkeling leven met deze flexibiliteitsbepaling die in essentie regelt dat er voor cultuuractiviteiten aanmerkelijke schuifruimte is. [no. 37 zienswijze ALEX]
- x) Artikel 27.29 lid 2 sub c kan vervallen, omdat detailhandel non-food geen onderdeel is van de cultuuractiviteiten, maar hoogstens een ondergeschikte en/of ondersteunende activiteit kan zijn zonder afbreuk te doen aan de hoofdactiviteit. Detailhandel non-food is in het nulmetingsbestand aangeduid als een zelfstandige hoofdactiviteit (althans, zo begrijpt Noordkade Ontwikkeling de bedoeling van het nulmetingsbestand).

- y) Gezien de lezing van Noordkade Ontwikkeling van artikel 27.29 zijn de artikelen 27.30 en 27.31 overbodig. Als de planwetgever deze toch wil handhaven, moet de planwetgever beter nadenken over de definitie van cultuuractiviteiten in relatie tot het nulmetingsbestand. Het is onduidelijk waarom er voor ontspanning en entertainment en sport aparte meldingsartikelen zijn. Als het wenselijk is hiervoor meldingsartikelen op te nemen, dan zou het voor de hand liggen als de systematiek van artikel 27.30 en 27.31 gelijk is, zodat voor beide artikelen alleen een metragebovengrens wordt opgenomen en in de vorm van een indieningsvereiste (artikel 27.31 lid 2 sub a). [no. 38 zienswijze ALEX]
- z) Aan artikel 27.32 lid 2 sub a zou de zone silo's moeten worden toegevoegd, volgens de reclamant. [no. 39 zienswijze ALEX]
- aa) Het is niet geheel duidelijk wat de bedoeling is van de bijlage die genoemd wordt in artikel 27.32 sub a. Is het de bedoeling dat dit bestand ook regelmatig wordt geactualiseerd zodat hier sprake is van een dynamische verwijzing? Of is het bedoeld als een inventarisatie van de activiteiten op het moment van vaststelling van het omgevingsplan, zodat er een momentopname beschikbaar is? Het theater staat genoemd als functie, maar het staat zoals hiervoor aangegeven niet in de nulmeting. Volstaat het niet dat Noordkade Ontwikkeling zich houdt aan de hoofdactiviteiten zoals hiervoor eerder al omschreven? Het zal toch niet nodig zijn om bij wijze van spreken te melden dat binnen de activiteit het pottenbakken wordt vervangen door glasblazen? [no. 40 zienswijze ALEX]
- ab) Mede gelet op de hierna te bespreken vergunningplicht, denkt Noordkade Ontwikkeling dat artikel 27.32 kan vervallen. [no. 41 zienswijze ALEX]
- ac) Artikel 27.33 sub a is akkoord mits de planwetgever onder de cultuuractiviteiten verstaat wat Noordkade Ontwikkeling daaronder verstaat. Ten aanzien van sub b: zit het theater in de 12.000 m² van sub a of niet? Sub c kan wat Noordkade Ontwikkeling betreft vervallen. [no. 42 zienswijze ALEX]
- ad) De omgevingsvergunningplichtige activiteiten lijken in de artikelen 27.33 (12.000 m²), 27.34, 27.35 (4.000 m²) en 27.37 (1.000 m²) op te tellen tot 17.000 m² bvo. Dit is akkoord voor Noordkade Ontwikkeling. Zij begrijpt het zo dat deze activiteiten tot deze metrages niet vergunningplichtig zijn en daarboven welk, waarbij voor entertainment en ontspanning en voor sport een maximum vergunningruimte is van 500 m². Wellness is nu nog niet vergunbaar, maar kan tot een maximum van 500 m² worden vergund. Is dat correct? [no. 43 zienswijze ALEX]
- ae) Noordkade Ontwikkeling stelt voor de op meerdere plaatsen terugkomende beoordelingsregel voor een vergunning in relatie tot het parkeren op één plaats te omschrijven, omdat dit een algemene beoordelingsregel is die voor alle vergunningplichtige omgevingsplanactiviteiten geldt.
- af) Wat voor eerdere artikelen van toepassing was, geldt ook voor de artikelen 27.41 en 27.42 in relatie tot de totaalconceptomschrijving. Noordkade Ontwikkeling ziet de meerwaarde van het toepassingsbereik en de oogmerken niet. [no. 45 zienswijze ALEX]
- ag) De onderverdeling in evenementen en congressen versus evenementen en festiviteiten is onnodig gedetailleerd en deels overlappend. Waar het op neerkomt is dat er op het gebied van de ruimtelijke aspecten een onderscheid is tussen evenementen in het gebouw en evenementen op het buitenterrein. Voor beide geldt dat ze een verkeersaantrekkende werking kunnen hebben. Daar moeten regels voor worden gesteld. Voor evenementen buiten gelden geluidsnormen en begin- en eindtijden op grond van het evenementenbeleid. Het volstaat om regels op te nemen die hierop betrekking hebben. [no. 45 zienswijze ALEX]
- ah) De oppervlakteaanduiding in artikel 27.43 lijkt voor de in pandige functie evenement en congres niet direct relevant. De omgevingsplanactiviteit evenementen en congressen is niet terug te vinden in het nulmetingsbestand. [no. 46 zienswijze ALEX]
- ai) Het is wenselijk om de definitie die zichtbaar wordt als op evenementen en festiviteiten wordt geklikt, óók zichtbaar te maken door de term incidentele festiviteiten klikbaar te maken in artikel 27.44 lid 2 of de omschrijving hier op te

nemen. [no. 47 zienswijze ALEX]

- aj) Noordkade Ontwikkeling begrijpt de verhouding tussen de artikelen 27.45 en 27.46 niet goed. Het veranderen van de omvang of de situering van evenement- en congresactiviteiten binnen de zone is verboden zonder het doen van een melding – als wordt voldaan aan het maximum metrage van 4.500 m², maar het is verboden om rumten in een gebouw te gebruiken ten behoeve van evenement- en congresactiviteiten indien de 4.500 m² wordt overschreden. Wat is nu een meldingsplichtig en wat een vergunningplichtige activiteit? En wat betekent het als een evenement of congres bijvoorbeeld in een leegstaande ruimte die onder cultuur valt wordt gehouden, maar tegelijkertijd een evenementenruimte niet wordt gebruikt? Moet het dan gemeld worden, maar is het niet vergunningplichtig? Welk ruimtelijk doel wordt met een eventuele melding gediend? Noordkade Ontwikkeling wil onnodige administratieve verplichtingen vermijden. [no. 48 zienswijze ALEX]
- ak) Hoe verhoudt zich artikel 27.48 tot artikel 27.44 waarin is aangegeven dat evenementen en festiviteiten zijn toegestaan als wordt voldaan aan het evenementenbeleid? Wordt hier nu een vergunningplicht in het leven geroepen voor alle evenementen en festiviteiten? Is dat geen doublure met het evenementenbeleid en de APV? [no. 49 zienswijze ALEX]
- al) In artikel 27.51 is geen sprake van een koppeling met definities of de woorden die zijn gebruikt in het nulmetingsbestand. Daarin staat foodconcept detailhandel – food dagelijks en foodconcept detailhandel (food gerelateerd, niet dagelijks) – non food. Het is belangrijk dat de woordkeus steeds overeenkomstig is om te voorkomen dat er ruis op de lijn kan ontstaan. [no. 51 zienswijze ALEX]
- am) In de omgevingsvergunning die in 2013 is verleend is de huidige Jumbo Foodmarkt als volgt omschreven: ‘Breed gesorteerde levensmiddelenmarkt (Food Concept Store) met veel ruimte voor lokale leveranciers, productdemonstraties en voorlichting. Beleving is er net zo belangrijk als consumptie. Een hoogmoderne en representatieve winkel, die tevens wordt benut om nieuwe voedingswaren te introduceren, concepten te testen, zakelijke bezoekers te ontvangen en (nieuwe) werknemers op te leiden.’ Dit was de situatie in 2013 toen foodmarkten en foodhallen in opkomst waren. Noordkade Ontwikkeling stelt voor, gezien de stand van zaken vandaag de dag en het feit dat foodmarkten zoals die van Jumbo inmiddels in het retaillandschap (zowel landelijk als in Veghel) zijn geland, om artikel 27.51 sub e te wijzigen: ‘wat betreft een detailhandelsactiviteit in de vorm van een breed gesorteerde levensmiddelenmarkt (food dagelijks) met veel ruimte voor lokale leveranciers, productdemonstraties en voorlichting, waarbij totaal een maximale brutovloeroppervlakte van 3.850 m² is toegestaan’. [no. 52-53 zienswijze ALEX]
- an) Noordkade Ontwikkeling vraagt zich af of aan artikel 27.52 sub c moet worden toegevoegd dat het niet moet gaan om vergunningplichtige milieubelastende activiteiten. Activiteiten kunnen in hoofdstuk 3 Bal als milieubelastend zijn aangemerkt, maar onder een meldingsplicht vallen of terugvallen op de zorgplicht van artikel 2.11 Bal. [no. 54 zienswijze ALEX]
- ao) Voor de artikelen inzake de meldingsplichten (artikel 27.53 tot en met 27.55) geldt hetzelfde als wat hiervoor is aangegeven over de cultuuractiviteiten en de evenementen. De vraag is wat nu precies meldingsplichtig en vergunningplichtig is en wat het doel is van de meldingsplicht. De metrages zijn ingekaderd, maar binnen die kaders zou in principe schuiven of wisselen van plaats zonder nadere melding of vergunning mogelijk moeten zijn. Buiten de kaders is een vergunningplicht begrijpelijk, maar daarbinnen niet. [no. 55 zienswijze ALEX]
- ap) De reclamant herhaalt dat de algemene toets aan verkeer en parkeren in één artikel kan worden opgenomen. [no. 56 zienswijze ALEX]
- aq) Ten aanzien van artikel 27.60 vraagt Noordkade Ontwikkeling zich af wat het belang is van het beperken van terrassen. De grond is particulier bezit van Noordkade Ontwikkeling. Er is in principe geen aanleiding om de terrassen te beperken. Daarbij zijn er ook inpandige terrassen en daar ziet het beleid van de gemeente zoals

genoemd in het artikel niet op. Noordkade Ontwikkeling ziet ook niks in de meldingsplicht van artikel 27.62, met dien verstande dat als het gaat om de terrassen een algemene regel volstaat dat bij de plaatsing van terrassen Noordkade Ontwikkeling deze niet mag situeren in gebieden waar sprake is van gemotoriseerd verkeer en voor zover ze in de gebieden voor langzaam verkeer zijn voorzien, de terrassen het veilig en vloeiend gebruik van de langzaamverkeersverbinding niet mogen hinderen. [no. 57 zienswijze ALEX]

- ar) In artikel 27.64 is de vergunningplicht opgenomen voor een hotel. Noordkade Ontwikkeling neemt het standpunt in dat een hotel al bij recht toegestaan moet zijn, zonder nadere vergunningplicht. Het moet bij de toegestane gebruiksactiviteiten worden opgenomen. Dat een hotel past binnen De Noordkade is in de vastgestelde ruimtelijke onderbouwing d.d. 24 november 2020 (Rho Adviseurs) al onderbouwd. Dit staat dus niet meer ter discussie. De enige reden waarom destijds de aanvraag is ingetrokken, is gelegen in de afspraken die met de omwonenden zijn gemaakt. Inmiddels heeft Noordkade Ontwikkeling een nieuw ontwerp gemaakt voor een hotel (ter plaatse van de silo's) en dat ontwerp is ook met omwonenden afgestemd. [no. 58 zienswijze ALEX]
- as) Voor wat betreft de toegestane kantoren en bedrijven is Noordkade Ontwikkeling van mening dat de verwijzing naar de lijst bedrijfsactiviteiten of het nulmetingsbestand in de artikelen 27.66 en volgende te beperkend is. Noordkade Ontwikkeling stelt voor dat het op zijn minst mogelijk moet zijn om kantoren en bedrijven te vestigen die passen bij De Noordkade als complex op het gebied van cultuur en food in ruime zin, dan wel dat ze voldoen aan milieu-categorie 1 en 2 van een algemene bedrijvenlijst of dat het niet om vergunningplichtige milieubelastende activiteiten mag gaan (voor wat betreft de meldingsplicht). Daarbij moet goed gekeken worden naar het doel van de meldingsplicht in relatie tot de administratieve belasting die er het gevolg van zal zijn. In principe is dit voorzien in de vergunningplicht en de beoordelingsregels van artikel 27.70 en verder, maar in relatie tot het beperkte oppervlak is dit onnodig complex. Met een beperktere administratieve last kan hetzelfde doel worden bereikt. [no. 59 zienswijze ALEX]
- at) Hoe verhouden artikel 27.67 en artikel 27.74 zich tot elkaar? Regelen deze twee artikelen in essentie niet hetzelfde? [no. 60 zienswijze ALEX]
- au) Er zijn op dit moment twee ruimten op de Noordkade waar sprake is van de gemarkeerde functie maatschappelijk (in het bestand met de nulmeting). Het komt Noordkade Ontwikkeling voor dat het niet erg van belang is waar zich op het terrein de maatschappelijke activiteiten bevinden en ook cultuuractiviteiten kunnen een maatschappelijk karakter hebben. Het is daarom de vraag wat het algemene nut is van deze omschrijving. In lijn met wat hiervoor is opgemerkt ten aanzien van de meldingsplicht en de vergunningplicht: voorkom onnodige administratieve belasting, zodat het mogelijk is om de maatschappelijke functie flexibel te faciliteren in de verschillende gebouwen en op verschillende manieren. [no. 61 zienswijze ALEX]
- av) De zone Noordkade Veghel zone openbaar toegankelijk gebied omvat mede het huidige P1. In deze zone is woningbouw in combinatie met een parkeergarage voorzien. In lijn met hetgeen in haar inleiding is opgemerkt, wenst Noordkade Ontwikkeling dat binnen deze zone ter plaatse van het huidige P1 een combinatie van wonen met parkeren bij recht wordt toegestaan, dan wel aan een nadere vergunningplicht (voor het bouwen) wordt 'onderworpen'. [no.62 zienswijze ALEX]
- aw) De reclamant wijst erop dat er in het openbaar toegankelijk gebied talrijke industriële objecten, kunstuitingen, objecten die als plantenbak of plantenrek functie doen staan. Noordkade Ontwikkeling heeft nog niet kunnen nagaan of al die objecten opgenomen zijn als toegelaten bouwwerken. Voor zover dat niet het geval is verzoekt Noordkade Ontwikkeling om een generieke bepaling die haar de vrijheid geeft om dit type objecten naar eigen inzicht te plaatsen, mits deze geen afbreuk doen aan het gebruik van het terrein ten behoeve van parkeren en de verkeersverbindingen. [no. 63 zienswijze ALEX]
- ax) Noordkade Ontwikkeling mist in artikel 27.84 / 27.88 dat het toepassingsbereik van de bouwregels ook betrekking

heeft op de silo-zone en de zone openbaar gebied, dit volgt namelijk uit het bepaalde in artikel 27.96 waarvoor weer een aparte zone is aangewezen. Noordkade Ontwikkeling verzoekt het ontwerp-omgevingsplan zodanig te wijzigen dat het huidige ontwerp voor de woningen en parkeergarage op P1 en het Silotel past binnen de kaders van de bouwregels, zodat alle zones voor zover die zones apart moeten bestaan, daarop aangepast worden.

- ay) Met betrekking tot de nissenhut wenst Noordkade Ontwikkeling dat het vervangen van de nissenhut (artikel 27.91) door een nieuwe toegestaan moet zijn. [no. 65 zienswijze ALEX]
- az) Het is de reclamant onduidelijk waarom er een verbod is opgenomen in artikel 27.106 om een bouwwerk geen gebouw zijnde (dat er nog niet is) bovenop de silo's te wijzigen. Omdat bouwen bovenop de silo's vergunningplichtig is, is ook het wijzigen van een bouwwerk dat. [no. 66 zienswijze ALEX]
- ba) Ter plaatse van de silo's zijn op grond van artikel 27.107 bouwwerken geen gebouwen mogelijk tot 42 meter. Gezien de wens van Noordkade Ontwikkeling om ter plaatse van de silo's een hotel te bouwen, zou het hier om gebouwen moeten gaan (en niet alleen om bouwwerken). Daarbij lijkt het houden van een windonderzoek en een bezonningsonderzoek alleen relevant indien de bouwwerken van relevante omvang zijn. Het lijkt dus voor de hand te liggen aan de bepaling toe te voegen dat deze onderzoeken wenselijk kunnen zijn indien de omvang van het bouwwerk aanleiding is voor de aanname dat het bouwwerk relevante invloed op bezonning kan hebben of windhinder kan veroorzaken. [no. 67 zienswijze ALEX]
- bb) Concreet wenst Noordkade Ontwikkeling dat de gebruiksregels en de bouwregels in het omgevingsplan zodanig worden aangepast dat ofwel rechtstreeks – zonder nadere vergunningplicht – ofwel via een omgevingsvergunning het silotel gerealiseerd kan worden. Dit kan door de omgevingsplanactiviteit hotel aan het locatiegebied van de silo's toe te kennen en de bouwcontouren in afmetingen / hoogte en diepte vast te leggen in de bouwregels. Vanzelfsprekend dient aan de parkeernormen en dergelijke voldaan te worden, maar daarvoor is een meet- en regelsysteem met de gemeente afgesproken, aldus de reclamant.
- bc) Het was nog niet mogelijk om artikel 27.108 goed te bestuderen, omdat de verwijzing naar het document Noordkade Veghel cultuurhistorische ensemblewaarden niet werkt. Het document is niet raadpleegbaar. Er zijn overigens verder geen regels opgenomen waarvoor aanleg- en sloopactiviteiten aan moet worden voldaan.
- bd) Noordkade Ontwikkeling heeft begin 2024 met de gemeente Meierijstad een overeenkomst gesloten inzake het parkeren op De Noordkade. Daarin zijn duidelijke afspraken gemaakt hoe omgegaan zal worden met de parkeernorm en de parkeerbehoefte indien er in het gebied dat nu in het omgevingsplan tot De Noordkade Veghel wordt gerekend, nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. In de planregels 27.112 en verder is die overeenkomst vertaald, maar op het eerste oog niet volledig. Ook komen de aanklikbare begrippen niet geheel overeen met de overeenkomst, immers in de overeenkomst is voor wat betreft de nota parkeernormen Meierijstad 2018 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met de wijzigingen daarvan. De vraag is wat de beste oplossing is van de doorvertaling van de overeenkomst naar het omgevingsplan. Voorstelbaar is dat de overeenkomst als bijlage wordt opgenomen en dat de essentiële bepalingen als regels in het artikel over parkeren worden verwerkt. Daarmee is meteen een oplossing geven voor de talloze keren waarop de toets aan de parkeerregels nu is verwerkt in bepalingen die zien op meldingsplichten of vergunningplichten. Dat zou een en ander ook overzichtelijk(er) maken.
- be) De aanduiding van de zone Noordkade Veghel NCB-laan 18 was op het moment van het schrijven van deze zienswijze niet aanklikbaar, aldus de reclamant. Om die reden is de impact van de bepaling niet goed in te schatten.
- bf) Ook deze aanduiding was niet aanklikbaar ten tijde van het opstellen van de zienswijze. Noordkade Ontwikkeling heeft nog niet volledig kunnen onderzoeken of er uit de bijlage actualisering cultuurhistorische verkenning in relatie tot de vergunningplicht en de uitzondering daarop nog implicaties voor de verdere ontwikkeling van De Noordkade voortvloeien. Dit moet nader worden onderzocht.

- bg) De Omgevingswet schrijft niet voor dat bestaande, legaal aanwezige bouwwerken en activiteiten indien ze niet concreet bestemd zijn, in elk geval onder het overgangsrecht vallen. Gezien het feit dat alle activiteiten op De Noordkade in tal van vergunningen mogelijk zijn gemaakt, kan Noordkade Ontwikkeling op dit moment niet uitsluiten dat er activiteiten planologisch tussen wal en schip vallen. Om die reden lijkt het opnemen van overgangsrechtelijke bepaling wel wenselijk.

Beantwoording zienswijze 3

- a) Ons bestuur deelt niet het standpunt van Noordkade Ontwikkeling dat dit omgevingsplan geen recht doet aan de afspraken uit 2013. Concreet hebben hier ook gesprekken over plaatsgevonden. Er is in 2025 een nota van uitgangspunten in de stuurgroep, waarin Noordkade Ontwikkeling deelneemt, vastgesteld op basis waarvan dit omgevingsplan is opgesteld. Noordkade Ontwikkeling is dus reeds geruime tijd betrokken bij de voorbereiding van deze wijziging van het omgevingsplan.

Vaker heeft Noordkade Ontwikkeling kenbaar gemaakt geen voorkeur te hebben voor het in procedure brengen van dit besluit tot wijziging van het omgevingsplan, maar Noordkade Ontwikkeling heeft vorig jaar ook niet concreet aangegeven, als reactie op de nota van uitgangspunten, welke ontwikkelruimte er gemist wordt (buiten de genoemde ontwikkelingen als P1, Siemei en Silotel). Zo heeft de gemeente ook niet vooraf kunnen beoordelen of er nadere ontwikkelruimte geboden moet en kan worden, met inachtneming van de afspraken uit 2013. De raad kan dan ook niet beoordelen waarom deze omgevingsplanwijziging geen recht zou doen aan de gemaakte afspraken.

Hieronder wordt verder toegelicht waarom de raad het om verscheidene redenen niet mogelijk acht de genoemde ontwikkelingen als P1 en Siemei nu te verwerken in het omgevingsplan. De gevraagde ontwikkeling van een hotel wordt wel mogelijk gemaakt in het omgevingsplan. Tot nu toe is er bij de voorbereiding van het plan niet vanuit Noordkade Ontwikkeling aangegeven waarom de in het omgevingsplan opgenomen mogelijkheden niet volstaan. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan niet rijp is voor besluitvorming. Bij de specifieke onderdelen van de zienswijze wordt er hierna op ingegaan of er wijzigingen in het besluit wenselijk zijn.

- b) Vooropgesteld wordt dat de gemeente de ontwikkeling van De Noordkade zeer waardeert en daar graag haar bijdrage aan levert. De gemeente is ook van mening dat de faciliterende rol die de gemeente hierin heeft, wel degelijk is opgepakt en uitgevoerd en de gemeente blijft bereid om zich in te spannen goede ontwikkelingen mogelijk te maken.

In 2013 is er een samenwerkingsovereenkomst aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling van De Noordkade.

Hierin is, met betrekking tot de planologische situatie, het volgende afgesproken:

‘De gemeente heeft voor haar rekening en risico opdracht verstrekt om een conceptontwerp bestemmingsplan op te stellen voor het plangebied waarin de omgevingsvergunning voor het Food & cultuurcluster en het Masterplan worden omgezet in een concrete planologische onderlegger op grond waarvan (een) nadere omgevingsvergunning(en) kunnen worden verleend, een en ander ten behoeve van de realisatie van de Ontwikkeling in de ruimste zin.’

Er zijn meerdere redenen waarom er niet eerder een ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht. Gezien de uitdagingen op het gebied van milieu (geur en geluid) alsmede het hoge tempo van Noordkade Ontwikkeling waarmee zij De Noordkade heeft ontwikkeld, heeft een bestemmingsplan op zich laten wachten. Zowel de gemeente als Noordkade Ontwikkeling hebben hier eerder geen bezwaren tegen gehad en er is voor gekozen de ontwikkeling van De Noordkade met omgevingsvergunningen mogelijk te maken.

Inmiddels zijn we dertien jaar verder na het maken van de afspraken en de eerste vergunning voor de ontwikkeling van De Noordkade, het food- en cultuurcluster. De afspraak uit de SOK, de kaders waarbinnen de verplichting van de

gemeente om een bestemmingsplan op te stellen, zijn vastgelegd, zijn daarmee enigszins gewijzigd. Dat ziet vooral op de feiten dat met diverse vergunningen De Noordkade reeds voor een (over)groot deel is doorontwikkeld, de gehele De Noordkade is ontwikkeld met diverse functies binnen het food-, cultuur- en leisure-concept. Deze feiten bezien heeft de gemeente als scope voor dit ontwerpbesluit de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De bestaande en vergunde situatie. Dat is een onherroepelijk recht voor exploitant dat verankerd dient te worden.
- Het masterplan uit 2011. Zoals in de SOK 2013 is gesteld, zou het omgevingsplan ruimte moeten bieden om de functionele mogelijkheden uit het masterplan zoals in 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Veghel is vastgesteld, mogelijk te maken.
- Evenwichtige toedeling aan functies aan locaties (ETFAL). Een bestaande situatie of masterplan kan niet zonder nadere kaders of grenzen in het omgevingsplan verankerd worden. Om derhalve een goede vertaling te geven aan de twee bovenstaande uitgangspunten wordt dit begrensd door het landelijke criterium evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij heeft de gemeente bovenal rekening gehouden met:
 - o voldoende ontwikkelruimte voor de exploitant(en) zonder uitgebreide vergunningplichten indien die vergunningplichten niet nodig zijn;
 - o centrumbeleid;
 - o belangen van omwonenden en omliggende functies;
 - o wetgeving.

Met deze uitgangspunten is het ontwerpbesluit voor deze wijziging van het omgevingsplan tot stand gekomen. De gemeente heeft hier ook Noordkade Ontwikkeling intensief bij betrokken. Wij blijven dan ook van mening dat het voorliggend besluit recht doet aan de gemaakte afspraken binnen de wettelijke kaders waar de gemeente zich aan dient te houden.

- c) De gemeente is op de hoogte van de plannen voor P1 en Siemei. Concrete nieuwe plannen voor het Silotel zijn (nog) niet gedeeld met de gemeente.

Als we terugkijken naar de uitgangspunten voor het opstellen van het omgevingsplan komt de gemeente tot de conclusie dat het woningbouwplan voor P1 nog niet verwerkt kan worden in het omgevingsplan.

Ten eerste is het geen bestaand recht. De omgevingsvergunning (die wel is aangevraagd) is immers nog niet onherroepelijk verleend. Ten tweede biedt het masterplan uit 2011 geen ruimte voor woningbouw. In het masterplan is het volgende over (reguliere) woningbouw gesteld: 'Het toevoegen van wonen als functie heeft een grote meerwaarde voor het CHV terrein. Momenteel is het bouwen van woningen niet toegestaan, vanwege de vele milieucirkels die het plangebied overlappen. Afhankelijk van wetgeving en verstrekte vergunningen, moet worden onderzocht hoe in de toekomst wonen mogelijk kan worden gemaakt.'

Dit onderzoek naar de mogelijkheid van woningbouw is wel gestart door de plannen voor P1. De gemeente denkt dat hier mogelijkheden voor zijn, echter dient dit wel binnen het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties nader onderzocht en uitgewerkt te worden. Daarmee komen we bij het derde uitgangspunt: evenwichtige toedeling van functies aan locaties: de woningbouwplannen voor P1 zijn met een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente. Omdat de gemeente en Noordkade Ontwikkeling nog geen volledige overeenstemming hebben bereikt over enkele ruimtelijke aspecten voor het woningbouwplan, concludeert de gemeente dat er hiermee vooralsnog niet gesproken kan worden van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zodra die overeenstemming bereikt is, kan de procedure voor deze ontwikkeling opgestart worden met een eigen ontwerpbesluit. Het is dus nu niet mogelijk deze ontwikkeling te vertalen in het omgevingsplan.

Voor de plannen ter hoogte van Siemei geldt dezelfde redenering als bij de plannen voor P1. Er is geen sprake van een bestaand recht, het gaat om woningbouw hetgeen niet zonder meer uit het masterplan volgt en de plannen zijn

slechts als schetsontwerpen bij de gemeente bekend waardoor er nog niet beoordeeld kan worden of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook deze ontwikkeling is dus nog niet zodanig concreet uitgewerkt dat die gereed is om te verwerken in het omgevingsplan.

Het Silotel is een ontwikkeling waarvoor de gemeente eerder, in 2019/2020, positieve besluiten heeft genomen middels het verlenen van een omgevingsvergunning. Deze vergunningen zijn door de rechtbank vernietigd en hebben derhalve geen bestaand recht opgeleverd. Het Silotel is, in tegenstelling tot de woningbouwontwikkelingen, wél een ontwikkeling die in het masterplan is voorzien als een functie die op De Noordkade thuishoort. Dat is dan ook de reden dat de gemeente mogelijkheden in het omgevingsplan heeft opgenomen om alsnog een aanvraag voor een hotel te doen. Binnen de voorwaarden zoals nu opgenomen in het omgevingsplan ziet de gemeente kansen voor de realisatie van een hotel.

Omdat de gemeente nog geen nieuwe, concrete plannen voor een hotel heeft ontvangen van Noordkade Ontwikkeling, kan niet beoordeeld worden of die plannen aansluiten bij de kaders zoals opgenomen in het masterplan of omgevingsplan. Met de zienswijze zoals nu gegeven kan de gemeente ook niet beoordelen of er een wijziging in de regels noodzakelijk is, en of dat mogelijk is om te kunnen blijven voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Noordkade Ontwikkeling geeft aan dat de plannen aansluiten bij de vaststellingsovereenkomst zoals gesloten met de buurt. Dat is uiteraard goed om te vernemen, echter wil de gemeente hierbij opmerken dat dat geen kader of uitgangspunt voor de gemeente is. De gemeente is immers geen partij in deze overeenkomst. Bovendien is niet de gehele buurt van NCB-laan, Noordkade en Zuidkade partij in deze overeenkomst. Ook de belangen van omwonenden aan bijvoorbeeld de Zuidkade zullen betrokken moeten worden bij de overwegingen op welke wijze een hotel op de silo's mogelijk is.

Afsluitend willen we opmerken dat de gemeente met deze overwegingen om de plannen niet (geheel) op te nemen in het omgevingsplan, geenszins beweert dat deze ontwikkelingen niet wenselijk of aanvaardbaar zijn. Echter, deze plannen dienen op hun eigen merites beoordeeld te worden en zodra hier positief resultaat uit komt, kunnen daar de nodige procedures voor opgestart worden. De gemeente biedt opnieuw aan hier haar faciliterende rol op te pakken.

- d) Dit onderdeel van de zienswijze onderschrijft de gemeente. Het is correct dat het gezoneerde bedrijventerrein, waar De Noordkade onderdeel van is, niet meer actueel is. De geluidszones zijn daarmee ook niet meer actueel. Dat vraagt om herziening en het klopt dat de gemeente deze taak heeft opgepakt. De gesprekken en onderzoeken lopen hiervoor, echter zijn nog niet in zo ver gevorderd stadium dat dit te vertalen is in het omgevingsplan. Nu dit ook niet direct leidt tot belemmeringen in de ontwikkelmogelijkheden die nu in het omgevingsplan worden geboden voor De Noordkade, acht de gemeente het zorgvuldig om dit ruimtelijk aspect pas in het omgevingsplan te vertalen zodat het gereed is en daarmee de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is gemotiveerd. Nu de systematiek van één omgevingsplan (in plaats van meerdere bestemmingsplannen) in verordenende vorm bestaat sinds de komst van de Omgevingswet, hoeft de keuze om de geluidszone later te verwerken in het omgevingsplan, niet belemmerend of inefficiënt te werken. In een volgende wijzigingsronde kan dit geluidsaspect verwerkt worden, zonder wijzigingen te hoeven doen aan het plangebied voor De Noordkade. De regels voor geluid worden dan toegevoegd aan het omgevingsplan. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om het geluidsaspect nu gelijktijdig te verwerken met de andere functietoedelingen voor De Noordkade.
- e) Met de voorgestelde voorrangsbepaling is beoogd om niet het gehele bestemmingsplan, het tijdelijke deel van het omgevingsplan, geldend binnen het plangebied, te laten vervallen. Immers, dan zouden voor het plangebied álle van toepassing zijnde ruimtelijke regels in hoofdstuk 27 terecht moeten komen. Dit is niet nodig zolang deze regels reeds onderdeel zijn van het omgevingsplan en ongewijzigd blijven. De systematiek van voorrangregels brengt inderdaad met zich dat dit enig zoekwerk vraagt naar de geldende regels. Inmiddels is er jurisprudentie bekend waaruit blijkt dat

de bestuursrechter dit accepteert. Ook het feit dat de gemeente bij het verkrijgen van de zogenoemde bruidsschat (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan) ook voorrangsregels heeft gekregen van gelijke aard, doet concluderen dat dergelijke voorrangsregels geaccepteerd zijn. Er is ook bewust voor gekozen bestaande regels van toepassing te laten blijven (denk aan de bedrijfsbestemming op de locatie aan de Pater Van den Elsenstraat (P3) of de regels rondom waterhuishouding die voortvloeien uit de Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad). Dit omdat dit besluit niet beoogt hier iets aan te wijzigen. Het uitgangspunt is dat de regels van hoofdstuk 27 van toepassing zijn. Als er in hoofdstuk 27 geen regels staan over een bepaald onderwerp dat elders in het omgevingsplan is geregeld, dan gelden (ook) die regels.

- f) De opbouw en systematiek van het omgevingsplan is anders dan voorheen bekend en vertrouwd bij het bestemmingsplan. Allereerst wordt het omgevingsplan vooral gelezen en geïnterpreteerd vanuit de oogmerken waar de regels voor zijn gemaakt. Bij mogelijke beoordelingsregels zijn de oogmerken van groot belang bij de overweging en beoordeling van aanvragen. Met de opbouw van de oogmerken in 27.5 is vooral beoogd duidelijk weer te geven hoe De Noordkade zich heeft ontwikkeld en kan ontwikkelen. De omschrijvingen in 27.5 zijn wel degelijk als oogmerk bedoeld. Bij aanvragen om omgevingsvergunning zullen die beoordeeld worden in het licht van deze oogmerken. Enkel toevoegen aan de motivering van het besluit zou daarvoor niet voldoende zijn.

De opmerking dat bij deze oogmerken de woningbouw op P1 ontbreekt, lezen wij in het licht van de eerder gegeven opmerking over woningbouwontwikkeling op P1. Derhalve verwijzen wij naar onze reactie daarop (sub c).

Het ontbreken van horecafuncties binnen een zone zoals de silo's wil niet zondermeer zeggen dat die niet zijn toegestaan. Het oogmerk omschrijft de ontwikkelruimte die beoogd is. Feitelijke activiteiten worden geregeld in de paragrafen opvolgend.

Zelfstandige horeca en detailhandel zijn op De Noordkade niet onbegrensd mogelijk. Het zijn conceptversterkende functies op De Noordkade die we zeker niet willen uitsluiten maar wel begrenzen. Conform het gemeentelijke horecabeleid wordt in de toekomst terughoudend omgegaan met nieuwe horeca-ontwikkelingen.

In de horecavisie is het volgende opgenomen:

Aantrekkelijk toeristisch/recreatief profiel

Het derde thema waar de horeca kan bijdragen aan het realiseren van de gemeentelijke ambities is het toeristisch/recreatieve profiel van Meierijstad. Rondom drie 'recreatieve clusters' (zoals aangeduid in de Visie Recreatie en Toerisme) is enige vorm horeca-aanbod passend: Noordkade in Veghel, Vlagheide in Schijndel en Kienehoef in Sint-Oedenrode. De betreffende horecagelegenheden/-activiteiten dienen hierbij aanvullend en passend te zijn voor het aanwezige recreatieve/toeristische profiel. Bij het industriële erfgoed aan de Noordkade in Veghel kunnen bijvoorbeeld meer en andere (leisure)functies een plek krijgen dan op de landelijke locatie Vlagheide of in het streekpark Kienehoef.

Nieuwe horeca-initiatieven of uitbreiding van de huidige horecagelegenheden op deze drie locaties zullen altijd vanuit het totale recreatieve/toeristische concept beoordeeld moeten worden.

De doorvertaling die gekozen is, is om wel ondersteunende horeca als onderdeel van andere functies die onder andere het recreatieve en toeristische profiel vertegenwoordigen toe te staan. bestaande horeca m2 gebaseerd op de nulmeting én vergunningen wordt ook toegestaan, waarbij mutaties via een melding kunnen (Artikel 27.61).

Nieuwe/ geheel nieuwe zelfstandige horeca is niet binnenplans mogelijk gemaakt, omdat deze qua concept en m2 op zichzelf beoordeeld worden waarbij de ambities en doelstellingen uit het horecabeleid het afwegingskader vormen (wel via BOPA).

Zelfstandige horeca versterkt het totaalconcept, maar de metrages van deze zelfstandige horecafuncties gelden als afzonderlijke functie. Hierdoor wordt het mogelijk om zelfstandige horeca uit te wisselen tussen ruimten binnen zowel de proef- en cultuurfabriek als zaai- en pootgoed, en niet alleen binnen de proeffabriek. Binnen proef- en

cultuurfabriek, zaai- en pootgoed en de silo's is het toegestaan om de omvang en/of situering van foodconceptactiviteiten binnen de aangewezen zones te wijzigen, mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan en vooraf een melding wordt gedaan van de mutatie. Het gaat hierbij om activiteiten die passen binnen het totaalconcept van De Noordkade. Paragraaf 27.3.5 regelt de mogelijkheden voor zelfstandige horeca. Dat zelfstandige horeca binnen de silo's is voorzien door Noordkade Ontwikkeling, anders dan de ambitie van het Silotel, is de gemeente niet bekend. Zoals gemotiveerd is horeca voorzien in de zone proef- en cultuurfabriek en zaai- en pootgoed.

Verzocht wordt om algemene bestemmingen met uitsluiting van (zware) functies om hiermee voldoende ontwikkelruimte te bieden. Hiermee wordt nog aansluiting gezocht in de systematiek van het bestemmingsplan waarbij bestemmingen worden toegekend met daarin de toegestane gebruiks- en bouwruimte. De systematiek van een activiteitgericht omgevingsplan is anders. Per activiteit wordt aangegeven binnen welke gebieden en onder welke voorwaarden deze is toegestaan. Een activiteitgericht omgevingsplan vraagt niet meer vanuit de locatie en een bestemming te redeneren maar vanuit de activiteit.

De gevraagde mogelijkheid tot transformatie is iets dat wel degelijk is meegenomen in de uitwerking van deze wijziging van het omgevingsplan. Met de uitgangspunten zoals hiervoor geschetst (bestaande en vergunde situatie, masterplan en ETFAL).

Op pagina 32 van de motivering bij het besluit is een overzicht gegeven waaruit eenvoudig te herleiden is welke ontwikkelruimte het omgevingsplan biedt.

- g) De activiteiten die genoemd zijn in het nulmetingsbestand sluiten aan bij de activiteiten uit het omgevingsplan. Zo is deze relatie met de regels goed te leggen.

De verdeling van het nulmetingsbestand in de zones zoals uit het omgevingsplan volgt is eventueel mogelijk. Het nulmetingsbestand is gekoppeld aan het omgevingsplan als bijlage bij de regels in pdf-vorm. Helaas biedt 'Regels op de kaart' nog niet altijd de gewenste functionaliteit zoals beoogd is. Daar kan de gemeente helaas niet zelfstandig verbeteringen in aanbrengen. Bij de documenten die betrekking hebben op het ontwerpbesluit die de gemeente zelfstandig dient te publiceren, is dit bestand zeker goed raadpleegbaar en leesbaar. Ook de tabel waar naar wordt verwezen kan ingezoomd worden tot leesbaar formaat. Vooralsnog kan de gemeente hier niets extra in betekenen. Inhoudelijk merken we op dat het nulmetingsbestand bedoeld is als overzicht van de bestaande functies en activiteiten op De Noordkade. Ook is het gewenst dat na elke melding of vergunning die wordt verleend, dit bestand wordt geactualiseerd. Hiermee houdt de gemeente overzicht van de aanwezige functies en activiteiten.

De wens van Noordkade Ontwikkeling om zonder enige melding of vergunning activiteiten te kunnen toevoegen, verwijderen, inwisselen of samenvoegen, is begrijpelijk doch niet wenselijk. De gemeente wenst het overzicht te behouden en hiermee grip te houden op de functionele en ruimtelijke (door)ontwikkeling van De Noordkade. Hiermee kan gezorgd worden dat activiteiten blijven plaatsvinden binnen de gewenste kaders.

Noordkade Ontwikkeling merkt ook op dat men dit nulmetingsbestand graag in gezamenlijkheid had willen vaststellen. Deze reactie verbaast ons. Allereerst heeft er in 2025 een uitvoerige bijeenkomst plaatsgevonden met een vertegenwoordiger van Noordkade Ontwikkeling, gemeente en ruimtelijk adviseur om dit nulmetingsbestand op te stellen. Daarna is hier veelvuldig contact over geweest met Noordkade Ontwikkeling en is ook verzocht om de nodige informatie hiervoor. Deze gevraagde informatie is ondanks veelvuldige navraag nimmer ontvangen. Om deze reden is ervoor gekozen om het nulmetingsbestand zelfstandig af te ronden. De samenwerking had dus wel degelijk kunnen plaatsvinden, echter ontbrak hierbij de medewerking vanuit Noordkade Ontwikkeling.

Het theater en The Chocolate Factory zijn zeker onderdeel van het nulmetingsbestand. Het gaat hier immers om bestaande functies. Het theater wordt benoemd onder 'theater' en valt onder de activiteit cultuur en The Chocolate Factory valt onder de activiteit 'foodconcept'.

Artikel 27.9 onder d kan tekstueel inderdaad verbeterd worden. Dit artikel wordt herschreven.

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 27.9 Algemene indieningsvereisten melding Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste: a. een beschrijving van de activiteit; b. de situering van de activiteit; c. de brutovloeroppervlakte van de activiteit in vierkante meter; d. de wijziging ten opzichte van het Nulmetingsbestand indien er sprake is van een activiteit waarvan oppervlakte in dit bestand is begrensd, met dien verstande dat wanneer een nieuw nulmetingsbestand is vastgesteld, het actuele nulmetingsbestand is; en e. dat er geen onevenredig negatieve effecten ontstaan op de parkeersituatie conform het bepaalde in artikel 27.112 Parkeren melding- en vergunningplichtige activiteiten en artikel 27.113 monitoringsplicht parkeren.	Artikel 27.9 Algemene indieningsvereisten melding Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste: a. een beschrijving van de activiteit; b. de situering van de activiteit; c. de brutovloeroppervlakte van de activiteit in vierkante meters; d. de wijziging ten opzichte van het "Nulmetingsbestand" indien er sprake is van een activiteit waarvan de oppervlakte in dit bestand is begrensd, met dien verstande dat wanneer een nieuw nulmetingsbestand is vastgesteld, de wijziging ten opzichte van dat actuele nulmetingsbestand wordt aangegeven; en e. de onderbouwing dat er geen onevenredig negatieve effecten ontstaan op de parkeersituatie conform het bepaalde in artikel 27.112 Parkeren melding- en vergunningplichtige activiteiten en artikel 27.113 Monitoringsplicht parkeren.

- h) Omdat niet alle gronden binnen het plangebied concreet gebruikt worden voor het totaalconcept van De Noordkade (denk aan de openbare ruimte, infra en parkeerterrein P3) is hier een specifiek werkingsgebied aan gegeven. Binnen dat gebied zijn activiteiten in lijn en ten dienste van het totaalconcept toegestaan.

Dat Noordkade Ontwikkeling het gebied organisch wil ontwikkelen is bekend en is ook mogelijk gemaakt. Ook hierbij gelden de grenzen van de bestaande en vergunde situatie, het masterplan en ETFAL. De omschrijving van het totaalconcept is een resultante van deze drie uitgangspunten. Een onbegrensde ontwikkelmogelijkheid bieden in een omgevingsplan is niet mogelijk en ook niet wenselijk.

Als in de toekomst blijkt dat er nieuwe ontwikkelingen zich voordoen en de gemeente acht deze ontwikkelingen wenselijk, maar ze passen niet in het omgevingsplan, is nu niet zondermeer gezegd dat er geen mogelijkheden meer zijn. Maar die ontwikkelingen worden apart beoordeeld en volgen een aparte procedure voor het noodzakelijke planologische besluit. Wij veronderstellen dat voor een professionele partij als Noordkade Ontwikkeling bekend is dat ontwikkelruimte niet onbegrensd is en immer dient te worden gemotiveerd. De grenzen die het omgevingsplan biedt vanuit de ontwikkeling van het totaalconcept, gebaseerd op het masterplan, achten wij allerm minst redelijk.

- i) In onze beantwoording is reeds toegelicht waarom gekozen is voor de systematiek van voorrangsregels en behoud van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Ook is toegelicht waarom de dezonering en aanpassing van de geluidszone nog niet voldoende is uitgewerkt om zulks te verwerken in het omgevingsplan, doch dat zodra dat wel voldoende uitgewerkt is, dat alsnog in het omgevingsplan verwerkt zal worden.

Daarbij geeft Noordkade Ontwikkeling aan dat ze onderdelen van het oude bestemmingsplan graag wil behouden en onderdelen kunnen vervallen. Dat zou een vreemde motivering van ETFAL zijn, ook vanuit de gedachte dat nog steeds de intenties er zijn de functionele mogelijkheden uit het masterplan van 2011 te benutten.

Ons bestuur acht het niet te motiveren en ook niet wenselijk om zowel industriële activiteiten (deels) toe te staan en voor het overige De Noordkade te laten doorontwikkelen als beoogd is in het masterplan.

Of de genoemde bedrijfsmatige activiteiten binnen de regels van het omgevingsplan mogelijk zijn, kan niet op basis van deze zienswijze beoordeeld worden. Er zijn immers ook locaties (denk aan P3 en NCB-laan 18) waarbij bedrijfsmatige activiteiten nog zijn toegestaan.

Betreffende de bouw mogelijkheden is gemotiveerd dat de bestaande bebouwing met enige redelijke uitbreidingsruimte aanvaardbaar is en passend is binnen de beoogde ontwikkelruimte. Een bebouwingspercentage van 60% hetgeen volgt uit het bestemmingsplan "Industrieterrein CHV" is niet passend binnen de nieuwe activiteiten.

Dit bebouwingspercentage was ook gestoeld op het feit dat daar industrie plaatsvond, een geheel andere functie dan nu De Noordkade invult. De zienswijze onderbouwt op geen enkele wijze waarom een bebouwingspercentage van 60% wel acceptabel zou zijn.

- j) De hoofdactiviteiten zijn de activiteiten benoemd in de regels in afdeling 27.3, Regels over gebruik. Deze sluiten inderdaad aan op de hoofdactiviteiten zoals benoemd in het nulmetingsbestand. Raadpleeg hiervoor ook de begrippen in bijlage V bij het omgevingsplan.
- Deze activiteiten zijn niet hetzelfde als omgevingsplanactiviteiten. Een omgevingsplanactiviteit is volgens de Omgevingswet een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat daarvoor een omgevingsvergunning vereist is. Hier worden gebruiksactiviteiten verward met activiteiten waar de Omgevingswet regels over stelt. Dat zijn twee verschillende dingen.
- De oogmerken waar opnieuw naar gerefereerd wordt, zijn de doelen die worden nagestreefd met de regels over het gebruik en bouwen. Deze oogmerken, ofwel doelen, zijn bedoeld om nadere duiding en indien nodig interpretatie te geven aan deze regels. Het helpt bij de beoordeling van vergunningaanvragen.
- In de nieuwe systematiek van een activiteitgericht omgevingsplan is dit de opbouw die veel gebruikt zal worden en ook bijvoorbeeld vanuit de VNG wordt onderschreven. Wij zien geen aanleiding deze systematiek anders of niet toe te passen voor De Noordkade.
- k) Het is ons niet helemaal duidelijk wat bedoeld wordt met plattegrond. Wordt verwezen naar het nulmetingsbestand of de kaart met de werkingsgebieden, de plankaart? Het nulmetingsbestand is strak ingekaderd omdat dat een weergave is van de bestaande situatie. De grenzen van de bestaande situatie zijn hier aangehouden.
- De plankaart dient werkingsgebieden te bevatten waarbinnen bepaalde activiteiten wel of niet toegestaan zijn en onder welke voorwaarden. Het is echter niet (meer) zo dat op een bepaald gebied maar één werkingsgebied van toepassing mag zijn. Of dat binnen één werkingsgebied maar één bepaalde activiteit is toegestaan. Met name dat laatste is aan de orde bij De Noordkade. Per activiteit is weergegeven waar deze mag plaatsvinden, onder welke voorwaarden. Echter, in paragraaf 27.3.2 en verder kan men lezen dat bepaalde activiteiten binnen meerdere werkingsgebieden zijn toegestaan. Soms met enkel een melding, soms met een vergunningplicht.
- De uitwisselbaarheid van functies waar om wordt gevraagd, zit ook in deze regels verwerkt. In de zienswijze wordt niet aangegeven of er een bepaalde wens van uitwisselbaarheid is welke niet in de regels is voorzien. Hier kan dan ook niet nader op ingegaan worden.
- l) Het is een terechte opmerking dat dit werkingsgebied niet is gekoppeld aan de planregel 27.21 onder c. Derhalve kan nu niet vanuit deze regel het werkingsgebied 'Noordkade Veghel parkeren uitgesloten' opgevraagd worden op de kaart. Dit zal hersteld worden.
- Ter indicatie, het gaat hier om het gebied in de openbare ruimte dat in het masterplan is aangeduid als gebied voor langzaam verkeer. Het gaat dan om de ruimte aan de zuidzijde van het plangebied gelegen aan het kanaal, de haven, de Noordkade.
- m) Voor de oppervlakten van ondersteunende horeca- en detailhandelsactiviteiten is aangesloten bij het vastgestelde horeca- en detailhandelsbeleid van de gemeente. De maximaal toegestane metrages volgen uit de horecavisie en het horecabeleid van Meierijstad en de detailhandelsvisie en het detailhandelsbeleid van Meierijstad.
- Voor nieuwe, ondersteunende functies die niet onder horeca of detailhandel vallen, is aangesloten bij een vergelijkbare systematiek. Daarbij is in de gebruiksregels een beperkte omvang rechtstreeks toegestaan. Om voldoende flexibiliteit te bieden, is daarnaast in artikel 27.24 een vergunningsplicht opgenomen om deze oppervlakten onder voorwaarden te verruimen. Hierbij geldt:
- voor horeca en detailhandel een uitbreiding tot maximaal 10% van het brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit, mits die hoofdactiviteit een omvang heeft van meer dan 1.000 m²;

- voor overige ondersteunende activiteiten een uitbreiding tot maximaal 25% van het brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit.

Aan deze vergunningsmogelijkheid zijn beoordelingsregels gekoppeld, waaronder aspecten als verkeer en parkeren. Daarmee kan worden beoordeeld of een verruiming van ondersteunende activiteiten ruimtelijk aanvaardbaar is. Naar aanleiding van de zienswijze is de regeling voor overige ondergeschikte functies (waaronder kantoren) wel heroverwogen. Daarbij is beslist om voor overige ondergeschikte functies niet langer een maximum van 100 m² te hanteren, maar een oppervlakte van maximaal 250 m² rechtstreeks toe te staan. Hiermee wordt meer flexibiliteit geboden voor de exploitatie van het gebied zonder afbreuk te doen aan de uitgangspunten van het totaalconcept van De Noordkade.

- n) Het uitgangspunt van artikel 27.23 is juist dat ondersteunende en ondergeschikte activiteiten ondergeschikt blijven aan de hoofdactiviteit. Om dat uitgangspunt te borgen acht de gemeente het noodzakelijk om naast kwalitatieve criteria ook kwantitatieve begrenzingen op te nemen. Alleen met een meldings- of informatieplicht ontstaat onvoldoende zekerheid dat ondersteunende functies niet zodanig uitbreiden dat zij feitelijk als zelfstandige hoofdactiviteit gaan functioneren.

Voor de gehanteerde oppervlakten voor ondersteunende horeca- en detailhandelsactiviteiten is aangesloten bij de horecavisie en het horecabeleid van de gemeente Meierijstad respectievelijk de detailhandelsvisie en het detailhandelsbeleid van de gemeente Meierijstad. Voor overige ondersteunende functies is aangesloten bij een vergelijkbare systematiek. Daarbij is bewust gekozen voor een rechtstreeks toegestane omvang en een aanvullende mogelijkheid om via een omgevingsvergunning een grotere oppervlakte toe te staan.

- o) Het nulmetingbestand geeft inzicht in de bestaande situatie en de op het moment van vaststelling aanwezige activiteiten, maar biedt op zichzelf geen kader voor toekomstige uitbreidingen van ondersteunende en ondergeschikte functies.

De gemeente onderschrijft dat een ondersteunende of ondergeschikte activiteit qua aard en omvang ondergeschikt moet blijven aan de hoofdactiviteit. Daarom zijn in de artikelen 27.22 en 27.23 maximale oppervlakten opgenomen voor rechtstreeks toegestane ondersteunende functies. Daarnaast biedt artikel 27.24 de mogelijkheid om deze oppervlakten onder voorwaarden te verruimen. De vergunningplicht is juist bedoeld voor situaties waarin de omvang van een ondersteunende activiteit groter wordt dan rechtstreeks is toegestaan.

Dat een activiteit ondersteunend of ondergeschikt is aan een hoofdactiviteit sluit niet uit dat een verruiming van die activiteit ruimtelijke gevolgen kan hebben. Een uitbreiding van ondergeschikte voorzieningen kan leiden een grotere parkeerbehoefte of een andere verkeersaantrekkende werking. Om die reden is het noodzakelijk om bij een verzoek tot verruiming te kunnen beoordelen of nog steeds sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De beoordelingsregels zijn daarom gekoppeld aan aspecten zoals verkeer, parkeren en de ruimtelijke effecten van de activiteit. Hiermee wordt geborgd dat ondersteunende functies wel voldoende flexibiliteit krijgen om mee te groeien met het concept van De Noordkade, maar niet leiden tot onevenredige gevolgen voor de omgeving of afbreuk doen aan de uitgangspunten van het gebied.

De gemeente ziet in de zienswijze geen aanleiding om de beoordelingsregels van artikel 27.24 te laten vervallen.

- p) Dit is een correcte interpretatie in die zin dat sub a tot en met d van artikel 27.25 inderdaad separate hoofdactiviteiten zijn die deels ook terug te vinden zijn in het nulmetingsbestand omdat dat reeds bestaande activiteiten zijn. Wellness is een hoofdactiviteit die nog niet op De Noordkade wordt geëxploiteerd, maar waarvan wel wordt geacht dat die passend is binnen de sector cultuur en leisure en die derhalve mogelijk wordt gemaakt. De concrete regels voor het gebruik van de gronden binnen het plangebied voor deze hoofdactiviteiten, volgen uit de opvolgende artikelen.
- q) Het theater valt onder de cultuuractiviteiten. Dit is te herleiden uit het nulmetingsbestand (onderverdeling functies theater), met een bestaande totale oppervlakte van 4690 m² (cultuur, kantoor en horeca). Artikel 27.26. bepaalt dat

cultuuractiviteiten zijn toegestaan zoals reeds bestaand, blijkend uit het nulmetingsbestand. De opvolgende artikelen bepalen de meldings- en vergunningplichten. Raadpleeg hierbij ook de begrippen (bijlage V bij het omgevingsplan) om meer duiding te krijgen waar bijvoorbeeld het theater onder valt.

- r) Bij het duiden van de activiteiten, in dit geval cultuur, gaat het om de hoofdactiviteiten. Cultuuractiviteit als hoofdactiviteit is niet toegestaan in het openbaar toegankelijk gebied. De hoofdfunctie van het openbaar toegankelijk gebied betreft de ontsluiting en parkeergelegenheid voor het gebruik van De Noordkade. Mogelijk wordt het gebruiken van deze gronden voor (culturele) evenementen of congressen bedoeld? In dat geval bepaalt paragraaf 27.3.3 wat hiervoor de mogelijkheden zijn. Andere bestaande cultuuractiviteiten in het openbaar toegankelijk gebied zijn niet bekend geworden bij de opname van het gebied ten behoeve van het nulmetingsbestand danwel vergund. Voor zover bekend is er dus geen sprake van een bestaande of vergunde cultuuractiviteit welke nu in het omgevingsplan op te nemen is.
- s) Artikel 27.25 geeft in het algemeen weer welke hoofdactiviteiten zijn toegestaan binnen welke gebieden. En 27.26 geeft de voorwaarden waaronder de hoofdactiviteit cultuuractiviteiten, is toegestaan; artikel 27.27 geeft de voorwaarden waaronder de hoofdactiviteit ontspanning en entertainment is toegestaan. Het gaat dus om andere hoofdactiviteiten.
- t) In de silo's is wel een hotel mogelijk gemaakt. Artikel 27.27 gaat over de activiteit ontspanning en entertainment. Een hotel valt onder de activiteit horeca, met specifieke regels voor hotel. De mogelijkheden hiervoor zijn opgenomen in paragraaf 27.3.5 (zie artikel 27.58 en subparagraaf 27.3.5.4). Het realiseren van een hotel met 120 kamers in de silo's is mogelijk, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Het hotel wordt dus concreet mogelijk gemaakt. De zienswijze geeft verder niet aan of de gestelde mogelijkheden in het omgevingsplan wel of niet volstaan en waarom wel of niet. Hierdoor kan niet nader inhoudelijk ingegaan worden op het gestelde.
- u) Artikel 27.37 (vergunningplicht) en 27.38 (beoordelingsregels) maken het mogelijk om onder voorwaarden binnen het gebied van de silo's sportactiviteiten te ontplooiën. De wens van Noordkade Ontwikkeling om sportactiviteiten te faciliteren in de silo's wordt derhalve in het omgevingsplan reeds mogelijk gemaakt. De zienswijze geeft verder niet aan of de gestelde mogelijkheden in het omgevingsplan wel of niet volstaan en waarom wel of niet. Hierdoor kan niet nader inhoudelijk ingegaan worden op het gestelde.
- v) In artikel 27.26. is bepaald dat de bestaande cultuuractiviteiten zoals opgenomen in het nulmetingsbestand bij recht zijn toegestaan. Indien cultuuractiviteiten gaan verplaatsen (dus wijziging situering zonder wijziging omvang) of uitbreiden (wijziging situering met wijziging uitbreiding), kortom de bestaande situatie wordt gewijzigd en is er dus geen sprake meer van artikel 27.26, dan dient dat gemeld te worden. Dat wordt bepaald in artikel 27.29. Het melden van wijzigingen is mogelijk mits de wijziging binnen de grenzen van lid 2 van artikel 27.29 valt. Dat het theater hier expliciet wordt genoemd heeft als reden dat er een aparte begrenzing in oppervlakte is voor de cultuuractiviteit, zijnde theater. Omdat artikel 27.26 stelt dat alle bestaande cultuuractiviteiten er mogen zijn met een verwijzing naar het nulmetingsbestand, waar het theater ook als cultuuractiviteit is opgenomen, heeft het geen toegevoegde het theater nog eens expliciet te noemen in artikel 27.26.

De stelling dat in artikel 27.29 (meldingsplichtige activiteit – cultuur) lid 2 tekstueel niet klopt, kan deels gevolgd worden. Het gaat niet om het verrichten van de cultuuractiviteit maar om het wijzigen van ten behoeve van een cultuuractiviteit. We verbeteren de tekst.

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 27.29 lid 2 Bij het verrichten van de activiteit als bedoeld in het eerste lid wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: [...]	Artikel 27.29 lid 2 Bij het wijzigen van de omvang of van de situering van de activiteit als bedoeld in het eerste lid wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

	[...]
--	-------

- w) Het is een correcte conclusie dat er, middels een melding, flexibiliteit is geboden voor de cultuuractiviteiten en daardoor de situering en omvang gewijzigd kunnen worden. Het is goed te vernemen dat Noordkade Ontwikkeling zich hierin kan vinden.

Wel lezen we dat er nog enige onduidelijkheid is tussen de directe gebruiksregels, meldingsplichten en vergunningsplichten. Wij proberen de teksten op dat punt te verduidelijken. Twee situaties springen dan in het oog:

- er is sprake van een nieuwe (cultuur)activiteit binnen dezelfde zone, zonder verandering van de oppervlakte ten opzichte van het nulmetingsbestand; dit is toegestaan volgens artikel 27.26, maar ook meldingsplichtig volgens artikel 27.29 (de situering binnen de zone wijzigt immers);
- er is sprake van een nieuwe (cultuur)activiteit op een bestaande plek, maar met een verkleining van de oppervlakte; dit is toegestaan volgens artikel 27.26 (je voldoet immers aan de maximale oppervlakte volgens het nulmetingsbestand), maar ook meldingsplichtig volgens artikel 27.29 (je wijzigt immers de oppervlakte van de activiteit).

In beide genoemde situaties is een meldingsplicht wenselijk, om het nulmetingsbestand actueel te kunnen houden.

- x) Met deze bepaling wordt beoogd de bestaande non-food detailhandel in de vorm van de fabriekswinkel als onderdeel van het cultuurconcept van De Noordkade mogelijk te maken. Conform de nota van uitgangspunten en de onderbouwing ETFAL is binnen de cultuuractiviteiten maximaal 100 m² brutovloeroppervlak aan non-food detailhandel toegestaan. Daarbij gaat het niet om een ondersteunende of ondergeschikte activiteit bij een afzonderlijke cultuuractiviteit, maar om een ondersteunende functie binnen de hoofdactiviteit cultuur als geheel. Deze functie mag binnen het cultuurconcept zelfstandig functioneren, mits de omvang beperkt blijft tot maximaal 100 m² en de activiteit qua aard passend blijft binnen het cultuurconcept van De Noordkade. De oppervlakte van maximaal 100 m² non-food detailhandel is inbegrepen in het maximale oppervlak van 12.000 m² voor cultuuractiviteiten. Een verduidelijking van het artikel kan doorgevoerd worden.

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 27.29 lid 2 Bij het verrichten van de activiteit als bedoeld in het eerste lid wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: a. de totale brutovloeroppervlakte van de cultuuractiviteiten binnen deze zones bedraagt gezamenlijk maximaal 12.000m ² ; b. van de totale brutovloeroppervlakte aan activiteiten zoals opgenomen in sub a, mag deze niet meer bestaan uit 4.750m ² brutovloeroppervlakte voor theater; c. van de totale brutovloeroppervlakte aan activiteiten zoals opgenomen in sub a, mag deze niet meer bestaan uit 100m ² brutovloeroppervlakte voor detailhandel non food.	Artikel 27.29 lid 2 Bij het wijzigen van de omvang of van de situering van de activiteit als bedoeld in het eerste lid wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: a. de totale brutovloeroppervlakte van de cultuuractiviteiten binnen deze zones bedraagt gezamenlijk maximaal 12.000 m ² ; b. van de totale brutovloeroppervlakte aan activiteiten zoals opgenomen in sub a, mag de brutovloeroppervlakte voor theater niet meer bedragen dan 4.750 m ² ; c. van de totale brutovloeroppervlakte aan activiteiten zoals opgenomen in sub a, mag de brutovloeroppervlakte voor zelfstandige detailhandel non food ondersteunend aan en passend bij de cultuuractiviteit niet meer bedragen dan 100 m ² .

- y) Zoals in onze reactie op de interpretatie van artikel 27.25 door Noordkade Ontwikkeling, is aan te geven dat artikel 27.25 vier separate hoofdactiviteiten onderscheidt: cultuur, ontspanning en entertainment, sport en als laatste wellness. Per hoofdactiviteit worden de mogelijkheden direct bij recht, meldingsplichten en vergunningplichten apart benoemd. Dat maakt dat artikel 27.30 en 27.31 niet overbodig zijn. Hierin is de meldingsplicht en de voorwaarden om te volstaan met een melding opgenomen voor het wijzigen van de bestaande situering en omvang van ontspanning- en entertainmentactiviteiten.

- z) Voor de cultuur- en leisure-activiteiten in de silo's is in artikel 27.33 een vergunningplicht opgenomen. Voor cultuur- en leisureactiviteiten binnen de zone Noordkade Veghel silo's is bewust gekozen voor een afwijkende systematiek. Binnen de zones Noordkade Veghel proef- en cultuurfabriek en Noordkade Veghel zaai- en pootgoed is een meldingsregeling opgenomen voor het toevoegen, verplaatsen of wijzigen van cultuur- en leisureactiviteiten, voor zover deze wijzigingen plaatsvinden binnen de vastgestelde kaders van zonering en maximaal toegestane oppervlakten. Hiermee wordt flexibiliteit geboden voor de doorontwikkeling van bestaande functies. Voor de zone Noordkade Veghel silo's is daarentegen gekozen voor een vergunningplicht. In deze zone zijn geen cultuur- en leisureactiviteiten aanwezig die op basis van bestaande vergunningen zijn verankerd. Bovendien is het wenselijk om bij nieuwe activiteiten binnen de silo's vooraf te beoordelen of deze ruimtelijk en functioneel passend zijn binnen het totaalconcept van De Noordkade. Daarbij kunnen ondermeer aspecten als verkeer, parkeren, ruimtelijke uitstraling en de samenhang met overige functies worden betrokken.
- aa) De bijlage is bedoeld om voldoende duiding te geven aan cultuur- en leisurefuncties. Hierin zijn branches/activiteiten benoemd en aangegeven of die gezien worden als cultuuractiviteiten, ontspanning en entertainment, sport of wellness. Bij de melding als bedoeld in artikel 27.32 moet gemotiveerd worden dat de beoogde activiteit vergelijkbaar hiermee is en derhalve ook gezien kan worden als één van die hoofdactiviteiten. Zoals ook uit de bijlage is te herleiden, zijn de branches niet zo specifiek gemaakt dat als uitbater van pottenbakken naar glasblazen overstapt dit een melding vereist. Dergelijke activiteiten zouden dan kunnen vallen onder kunstencentrum (cursussen muziek, multimedia, creativiteit, cultuur, dans, etc.) en hieraan ondersteunende en ondergeschikte ambachtelijke bedrijvigheid.
- Ter verduidelijking zal in de artikelen 27.26 t/m 27.28 een koppeling worden gelegd met de functies en activiteiten die zijn opgenomen in de bijlage met culturele en leisurefuncties. Verduidelijkt wordt dat het zonder het doen van een melding toegestaan is om het gebruik te wijzigen voor zover er sprake is van een verkleuring van een ruimte met behoud van dezelfde type activiteit / functie.

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 27.26 Cultuur Ter plaatse van Noordkade Veghel zone proef- en cultuurfabriek en Noordkade Veghel zone zaai- en pootgoed zijn cultuuractiviteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden: a. de brutovloeroppervlakte van deze activiteit bedraagt totaal maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte zoals opgenomen in het actuele nulmetingsbestand.	Artikel 27.26 Cultuur Ter plaatse van Noordkade Veghel zone proef- en cultuurfabriek en Noordkade Veghel zone zaai- en pootgoed zijn cultuuractiviteiten zoals opgenomen in de bijlage "Cultuur en Leisure functies Noordkade Veghel" toegestaan onder de volgende voorwaarde: a. de brutovloeroppervlakte van deze activiteit bedraagt maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte zoals opgenomen in het actuele nulmetingsbestand.
Artikel 27.27 Ontspanning en entertainment Ter plaatse van Noordkade Veghel zone proef- en cultuurfabriek, Noordkade Veghel zone zaai- en pootgoed, en Noordkade Veghel zone silo's zijn ontspanning- en entertainmentactiviteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden: a. de brutovloeroppervlakte van deze activiteit bedraagt totaal maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte zoals opgenomen in het actuele nulmetingsbestand;	Artikel 27.27 Ontspanning en entertainment Ter plaatse van Noordkade Veghel zone proef- en cultuurfabriek, Noordkade Veghel zone zaai- en pootgoed, en Noordkade Veghel zone silo's zijn ontspanning- en entertainmentactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage "Cultuur en Leisure functies Noordkade Veghel" toegestaan onder de volgende voorwaarden: a. de brutovloeroppervlakte van deze activiteit bedraagt maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte zoals opgenomen in het actuele nulmetingsbestand;

b. ter plaatse van Noordkade Veghel zone silo's zijn uitsluitend bestaande ontspanning en entertainment activiteiten toegestaan.	b. ter plaatse van Noordkade Veghel zone silo's zijn uitsluitend bestaande ontspanning en entertainment activiteiten toegestaan.
Artikel 27.28 Sport Ter plaatse van Noordkade Veghel zone proef- en cultuurfabriek, Noordkade Veghel zone zaai- en pootgoed, en Noordkade Veghel zone silo's zijn sportactiviteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden: a. de brutovloeroppervlakte van de sportactiviteit bedraagt totaal maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte zoals opgenomen in het actuele nulmetingsbestand; b. ter plaatse van Noordkade Veghel zone silo's zijn uitsluitend bestaande sportactiviteiten toegestaan.	Artikel 27.28 Sport Ter plaatse van Noordkade Veghel zone proef- en cultuurfabriek, Noordkade Veghel zone zaai- en pootgoed, en Noordkade Veghel zone silo's zijn sportactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage "Cultuur en Leisure functies Noordkade Veghel" toegestaan onder de volgende voorwaarden: a. de brutovloeroppervlakte van de sportactiviteit bedraagt maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte zoals opgenomen in het actuele nulmetingsbestand; b. ter plaatse van Noordkade Veghel zone silo's zijn uitsluitend bestaande sportactiviteiten toegestaan.

De bijlage "Cultuur en Leisure functies Noordkade Veghel" zoals die was gepubliceerd met het ontwerp, met in het document zelf de aanhef 'Overzicht functies binnen het Cultuur- en leisureconcept', wordt vervangen door een nieuwe versie. Daarin verschuift de branche/activiteit 'Bioscoop, Filmhuis' van de hoofdcategorie 'Cultuur' naar de hoofdcategorie 'Ontspanning en entertainment'. Ook wordt de gele arcering van regels verwijderd. In de hoofdcategorie 'Ontspanning en entertainment' wordt de branche/activiteit 'Partycentrum' geschrapt. Het toestaan van een partycentrum binnen deze hoofdcategorie is niet wenselijk en wordt beschouwd als een horecafunctie.

- ab) De meldingsplichten zijn opgenomen voor wijzigingen van (situering en omvang van) activiteiten binnen bepaalde grenzen, in activiteiten en oppervlakten. De wijziging wordt gemeld en het bevoegd gezag heeft hier voorafgaand aan de start van de activiteit geen beslissende bevoegdheid. Dit betreft een eenvoudige en snelle wijze van het mogelijk maken van activiteiten. Pas als na beoordeling of controle op basis van de melding er blijkt dat er niet aan de regels wordt voldaan, is besloten door het bevoegd gezag aan de orde in de vorm van handhaving.

Zodra een bepaalde activiteit buiten voornoemde grenzen (voorwaarden voor meldingsplicht) treedt, bijvoorbeeld door meer oppervlakten te gebruiken voor een activiteit, dan geldt een vergunningsplicht. Bij de vergunningplicht gelden beoordelingsregels en dient het bevoegd gezag te besluiten over de aanvraag voordat de activiteit plaatsvindt. De systematiek en de voorwaarden voor een meldingsplicht en vergunningplicht zijn derhalve anders. Er is dan ook geen aanleiding te veronderstellen dat artikel 27.32 kan vervallen.

- ac) Wat onder cultuuractiviteiten wordt verstaan is te herleiden uit het nulmetingsbestand. Daarin zijn de bestaande activiteiten opgenomen en is zichtbaar onder welke hoofdactiviteit het valt. Ook de bijlage "Cultuur en Leisure functies Noordkade Veghel" geeft een duiding van de cultuuractiviteiten, waarbij het mogelijk is te onderbouwen dat niet genoemde activiteiten wel vergelijkbaar zijn met deze cultuuractiviteiten.

De oppervlakte voor het theater (4.750 m²) is onderdeel van de totaaloppervlakte van 12.000 m² zoals onder a genoemd. Gelet op het feit dat het theater op basis van de bestaande situatie en vergunningen mede wordt gebruikt voor congressen en evenementen, is overwogen om deze dubbelfunctie explicieter in de regels te verankeren. Daarom wordt ervoor gekozen de regeling aan te vullen met de bepaling dat van de maximaal 12.000 m² aan cultuuractiviteiten ten hoogste 4.750 m² tevens mag worden gebruikt voor congres- en evenementactiviteiten. Hiermee wordt de bestaande situatie geborgd, terwijl tegelijkertijd duidelijk blijft dat deze functies niet leiden tot een uitbreiding van het totale toegestane vloeroppervlak. Deze systematiek sluit aan bij de wijze waarop elders in het omgevingsplan functies met een dubbelfunctie zijn geregeld, zoals de non-food detailhandel binnen het cultuurconcept.

Betreffende sub c, zie hiervoor de eerdere reactie over de vergunningplicht voor cultuuractiviteiten in de silo's.

ad) Het is inderdaad zo dat de genoemde oppervlakten maximaal mogelijk zijn mits bestaand of anders middels een melding:

- maximaal 12.000 m² voor cultuuractiviteiten (inclusief 4.750 m² voor het theater);
- maximaal 4.000 m² voor ontspannings- en entertainmentactiviteiten;
- maximaal 1.000 m² voor sportactiviteiten.

In totaal kan er dus 17.000 m² voor cultuur en leisure middels een melding plaatsvinden binnen de aangewezen gebieden. Indien men activiteiten binnen cultuur en leisure boven deze genoemde oppervlakten wil exploiteren, dan gaat geldt er een vergunningplicht met de daarbij horende beoordelingsregels.

- ae) Het feit dat soms regels gelijkluidend worden opgenomen doch voor een andere activiteit, heeft te maken met de techniek achter het Digitaal stelsel Omgevingswet, Regels op de kaart. Het moet met één klik op de knop mogelijk zijn om voor een bepaalde activiteit inzichtelijk te krijgen wat de voorwaarden zijn. Het is niet meer gebruikelijk om een omgevingsplan in z'n geheel te lezen. Om deze reden worden in een omgevingsplan de regels per activiteit opgenomen. Dat maakt dat als het omgevingsplan wel als geheel wordt gelezen er dubbelingen zijn in de beoordelingsregels.
- af) Voor de toelichting van het doel en meerwaarde van het benoemen van het totaalconcept alsmede de oogmerken verwijzen wij naar onze eerdere reactie. Alle activiteiten dienen plaats te vinden binnen de uitgangspunten en doelen van het totaalconcept van De Noordkade. Met deze regeling wordt dat ook beoogd.
- ag) Het is correct dat de onderverdeling gebaseerd is op evenementen binnen de gebouwen (evenementen en congressen) en op het evenemententerrein (evenementen en festiviteiten). Dit is gebaseerd op het feit dat op grond van de bestaande vergunning reeds evenementen zijn toegestaan binnen de gebouwen. Evenementen op het buitenterrein zijn niet zozeer vergund, en gezien de ruimtelijke impact van dergelijke activiteiten is het van belang dat hier nadere regels aan gesteld worden.
- Voor evenementen binnen de gebouwen is de verkeersaantrekkende werking bij de vergunningverlening reeds betrokken; aangetoond is dat voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening. Het is dan niet meer noodzakelijk hier specifieke regels voor op te nemen in het omgevingsplan. Voor de meeste evenementen zal nog een evenementenvergunning aangevraagd moeten worden. Onderdeel hiervan is verkeer en parkeren (mobiliteit). Dit onderwerp zal dan ook per evenement beoordeeld worden en onderdeel zijn van de evenementenvergunning. Met de regels zoals nu opgenomen, wordt aangegeven dat indien een evenement voldoet aan de regels van het evenementenbeleid (bijvoorbeeld geluid) dat het dan ook voldoet aan het omgevingsplan.
- ah) Evenementen zijn wel terug te vinden in het nulmetingsbestand: evenementen (gaat om de permanente evenementenruimten dus bijvoorbeeld koekbouw) binnen de proef- en cultuurfabriek:
- 3.157,34 m² op de begane grond;
 - 806,80 m² op de 1^e verdieping; en
 - 200 m² op de 2^e verdieping;
- een totaal aan ruimte voor evenementen van 4.164,14 m².
- ai) In de lijst begripsbepalingen bij deze omgevingsplanwijziging zijn evenementen en festiviteiten omschreven. Het nader uitlijnen van begrippen bij verschillende hoofdstukken en de herkenning daarvan in de online regeling vatten we op als wensen voor de vormgeving van het definitieve omgevingsplan.
- aj) Zoals hiervoor toegelicht, is er nu maximaal 4.164 m² aan bestaande ruimte voor evenementen binnen de proef- en cultuurfabriek. Uit het nulmetingsbestand blijkt om welke ruimten het gaat. Indien er ruimten in de gebouwen worden omgezet naar ruimten voor evenementactiviteiten die niet vallen binnen die bestaande 4.164 m², is er sprake van uitbreiding of verplaatsing van de activiteit evenementen en congressen als bedoeld in artikel 27.45. In dat geval

is er een meldingsplicht. Evenementen en congressen zijn binnen het gebied en de oppervlakte zoals bestaand, toegestaan zonder melding.

Indien er binnen de genoemde zone proef- en cultuurfabriek en zaai- en pootgoed evenementen en congressen plaatsvinden anders dan reeds bestaand zoals blijkt uit het nulmetingsbestand, dan geldt een meldingsplicht. Dat is mogelijk tot een oppervlakte van 4.500 m². Wenst de exploitant meer oppervlakte te benutten voor evenementen en congressen, dan geldt een vergunningplicht.

Het doel van de meldingsplicht is om inzicht te houden in de ruimten waar evenementen- en congresactiviteiten plaatsvinden. Hierdoor blijft een actueel overzicht bestaan van de locaties binnen De Noordkade waar deze activiteiten worden uitgeoefend en hoe de beschikbare ruimten functioneel worden benut.

Hiermee kan geborgd worden dat het totaalconcept van De Noordkade in stand blijft. Een melding is een relatief eenvoudige administratieve handeling. Na het doen van de melding kan de melder starten met de activiteit. Er is geen besluit van het bevoegd gezag noodzakelijk. Of voldaan wordt aan de regels uit het omgevingsplan is een toets die eventueel plaatsvindt in het kader van toezicht en handhaving.

- ak) Evenementen en festiviteiten zijn volgens artikel 27.44 toegestaan binnen de daar aangewezen locaties onder de daar genoemde voorwaarden (bestaande locaties en oppervlakten). Hiervoor geldt geen melding of vergunningplicht op grond van het omgevingsplan. Pas als het voornemen is om locaties buiten het genoemde werkingsgebied Noordkade Veghel evenemententerrein te gebruiken voor evenementen en festiviteiten, gaat er een vergunningplicht gelden. Er kan in dat geval een dubbele vergunningplicht gelden, op grond van het omgevingsplan en op grond van de algemene plaatselijke verordening (evenementenvergunning). Echter, de grondslag en de toetsingskaders van beide vergunningen zijn verschillend. Bij de omgevingsvergunning wordt met name beoordeeld of het wijzigen van de locatie nog past binnen het totaalconcept. Verkeer en parkeren wordt in het algemeen beoordeeld en niet voor dat enkele evenement. Met de omgevingsvergunning wordt een permanente mogelijkheid geboden om die locatie voor evenementen en festiviteiten te benutten. Een evenementenvergunning ziet specifiek op de uitvoering van dát evenement.
- al) Ook in het nulmetingsbestand wordt gesproken van detailhandel – food dagelijks en detailhandel – food gerelateerd niet- dagelijks, non food. Het is naar onze mening voldoende duidelijk welke oppervlakten en locaties in het nulmetingsbestand zijn gerelateerd aan de activiteiten als genoemd in artikel 27.51.
- am) De voorgestelde wijziging biedt naar ons idee een beperktere mogelijkheid dan reeds omschreven in het genoemde artikel. Het is gewenst dat de detailhandel in de vorm van een supermarkt gerelateerd is aan het concept van De Noordkade, food, cultuur en leisure. Het is niet de bedoeling dat hier een reguliere supermarkt functioneert waarin het enkel mogelijk is (supermarkt-eigen) producten te kopen. Er moet een relatie zijn met de concepten die ontwikkeld zijn op De Noordkade. Hoe zich dat invult, wordt niet geregeld in het artikel. Daarmee sluit dit artikel naar ons idee goed aan bij de wensen van de exploitant en kan het ruimer geïnterpreteerd worden dan het voorstel dat met deze zienswijze wordt gedaan.
- an) Inderdaad, dat onderdeel van artikel 27.52 (foodconcept) is te verbeteren.

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 27.52 sub c nieuwe activiteiten betreffen geen milieubelastende activiteiten, zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).	Artikel 27.52 sub c nieuwe activiteiten betreffen geen vergunningplichtige milieubelastende activiteiten op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving.

ao) Voor een reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar onze eerdere reacties.

ap) Verkeer en parkeren heeft een eigen afdeling binnen dit hoofdstuk gekregen. Gezien de systematiek van het

omgevingsplan, de directe gebruiksmogelijkheden, meldingsplichten en vergunningplichten is het niet gewenst dat alles in één artikel te plaatsen. Met afdeling 27.6 is het aspect verkeer en parkeren op overzichtelijke wijze voor het gehele gebied geregeld.

- aq) Zoals eerder toegelicht bevat het omgevingsplan mogelijkheden gebaseerd op: de bestaande vergunde situatie, het “Masterplan CHV terrein Veghel” en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Net als in de gehele gemeente Meierijstad is het niet mogelijk zonder melding of vergunning terrassen te realiseren. Dat is niet gebaseerd op grondeigendomsposities, maar op veiligheid en doorstroming in openbaar gebied en de gewenste locatie met betrekking tot de functie. Dat hier sprake is van particulier bezit is vanuit het beleid voor terrassen niet relevant. Er is aan de Verlengde Noordkade sprake van openbaar gebied waar mensen kunnen verblijven. Binnen heel Meierijstad wordt conform beleid beoordeeld of een terras veilig kan worden gerealiseerd en passend is binnen de toegestane functies op de locatie. Vanuit dit beleid zijn ook de regels en werkingsgebieden voor De Noordkade opgesteld. Daar waar horeca is toegestaan en terrassen passend zijn vanuit verkeer bezien, worden deze in het omgevingsplan mogelijk gemaakt middels een melding. Voor de gemeente is er geen reden om voor terrassen anders om te gaan, ander beleid te voeren voor De Noordkade, dan op andere locaties binnen Meierijstad. Wel signaleren we, dat in het werkingsgebied ‘Noordkade Veghel concentratiegebied terrassen’ met het bestaande dakterras (Sillyfox) nog geen rekening was gehouden. Dat werkingsgebied willen we dus verbeteren. Ook zijn de indieningsvereisten terzake aan te passen.

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 27.62 lid 3 De melding bevat in aanvulling op de algemene indieningsvereisten in artikel 27.9 het volgende: a. een onderbouwing dat wordt voldaan aan de nadere regels voor terrassen, zoals opgenomen in bijlage 2 van Horecavisie en -beleid Gemeente Meierijstad, geldend vanaf d.d. 5 juni 2019, dan wel de opvolger daarvan; b. een onderbouwing dat wordt voldaan aan de regels voor terrassen, zoals opgenomen in de beleidsregel ‘Nadere regels terrassen’ d.d. 20 april 2022, dan wel de opvolger daarvan; c. een instemmingsverklaring van de eigenaar van de gronden waarop het terras wordt geëxploiteerd.	Artikel 27.62 lid 3 De melding bevat in aanvulling op de algemene indieningsvereisten in artikel 27.9 het volgende: a. een onderbouwing dat de activiteit niet in strijd is met de nadere regels voor terrassen, zoals opgenomen in bijlage 2 van “Horecavisie en -beleid Gemeente Meierijstad” van 5 juni 2019, dan wel de opvolger daarvan; b. een onderbouwing dat de activiteit niet in strijd is met de regels voor terrassen, zoals opgenomen in de beleidsregel “Nadere regels terrassen” van 20 april 2022, dan wel de opvolger daarvan; c. een instemmingsverklaring van de eigenaar van de gronden waarop het terras wordt geëxploiteerd; d. ingeval van een dakterras, een beschrijving van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de inpassing in de omgeving, het woon- en leefklimaat van omliggende functies en de bereikbaarheid en veiligheid van het terras.

- ar) Dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeltelijk onderschreven. Zoals toegelicht worden de regels in het omgevingsplan opgesteld op basis van drie kaders (bestaande/vergunde situatie, masterplan en ETFAL). Het hotel betreft geen bestaande vergunde situatie op grond waarvan deze direct bij recht kan worden toegelaten via regels in het omgevingsplan. In het masterplan wordt inderdaad gesproken van de functie hotel op De Noordkade en worden hier duidelijke beelden voor gegeven over wat de mogelijkheden zijn. Dat het hotel past binnen de grenzen van het masterplan is ook eerder door de Rechtbank Oost-Brabant onderschreven (27 januari 2020, ECLI:NL:RBOBR:2020:286, rechtsoverweging 3.5). Dan rest de vraag of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. En deze evenwichtige toedeling van functies aan locaties is op dit moment voor het hotel nog niet volledig onderbouwd. De eerdere omgevingsvergunning die de gemeente Meierijstad heeft verleend voor een hotel op De Noordkade is vernietigd door de Rechtbank Oost-Brabant. Onder andere was het aspect parkeren niet voldoende onderbouwd. Dat maakt dat er op dit moment geen nadere onderbouwing is op grond waarvan op voorhand bij recht een hotel

mogelijk kan worden gemaakt. Er dient derhalve onderbouwd te worden dat er sprake is van ETFAL. Omdat het hotel wel in het masterplan is mogelijk gemaakt, en de gemeente tot tweemaal toe middels omgevingsvergunning de bouw van een hotel mogelijk heeft willen maken, is het ook in het omgevingsplan mogelijk gemaakt een hotel te realiseren. Echter dient wel onderbouwd te worden dat er sprake is van ETFAL. Om deze reden is er een vergunningplicht opgenomen in het omgevingsplan met bijbehorende beoordelingsregels. Als aangetoond wordt dat aan deze regels voldaan kan worden, wordt geacht te voldoen aan ETFAL en kan de vergunning verleend worden. Wij achten deze wijze van het mogelijk maken het hotel, te verantwoorden en geen onevenredige vergunningplicht voor de exploitant meebrengen.

- as) Binnen de bestaande oppervlakte en locatie zijn bedrijfsmatige activiteiten en zelfstandige kantoren direct mogelijk zonder melding of vergunning. In het voorstel van Noordkade Ontwikkeling wordt al voorzien in het omgevingsplan. Pas op het moment (vergelijkbaar als bij de andere activiteiten) dat de omvang (oppervlakte) of de locatie wijzigt, dient dit gemeld te worden. Eerder is toegelicht waarom is gekozen voor deze systematiek. Ook voor deze activiteiten is dit een werkbare en controleerbare systematiek.
- at) Bestaand zijn er 328 m² zelfstandige kantoren aanwezig binnen de proef- en cultuurfabriek (een deel hiervan zit in de tabel van het theater). Dat blijkt uit het nulmetingsbestand. Deze oppervlakte binnen de bestaande locatie is bij recht toegestaan. Dat bepaalt artikel 27.67. Tot een oppervlakte van maximaal 700 m² kan middels een melding de ruimte voor zelfstandige kantoren uitgebreid worden binnen de gebieden proef- en cultuurfabriek en zaai- en pootgoed, zoals opgenomen in artikel 27.69. Artikel 27.74 regelt dat indien er meer dan 700 m² zelfstandige kantoren worden gevestigd, dit alleen mogelijk is middels een vergunning. Ook hier is de systematiek gelijk aan die voor de andere activiteiten.
- au) Het klopt dat cultuuractiviteiten gezien kunnen worden als maatschappelijke activiteiten. Echter, in paragraaf 27.3.7 is nader gedefinieerd wat verstaan wordt onder maatschappelijke activiteiten waar deze paragraaf op ziet. Daarmee worden bijvoorbeeld cultuuractiviteiten uitgesloten en vindt er geen dubbeling van regelingen plaats. Als bestaande activiteiten wordt immer specifiek benoemd dat het gaat om een buurthuis of ontmoetingscentrum (in casu De Kluis). Voor uitbreiding van maatschappelijke activiteiten is bepaald dat het moet gaan om activiteiten zijnde een sociaal-maatschappelijke voorziening, gericht op leefbaarheid, sociale cohesie en/of welzijn.
- av) Voor een reactie op dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onze reactie met betrekking tot de overeenkomst van 2013 en afspraken van 2023 over P1.
- aw) Artikel 27.83 bepaalt dat ter plaatse van Noordkade Veghel zone openbaar toegankelijk gebied verkeers- en verblijfsgebiedactiviteiten zijn toegestaan met een flexibele invulling van het verblijfsgebied zoals (kleinschalige) evenementen, standplaatsen, terrassen, (kunst)objecten, gebruik van de kade en vergroening van de openbare ruimte. Wat er gebouwd mag worden staat in afdeling 27.4. Bouwwerken geen gebouw zijnde zijn tot maximaal 5 meter hoog zijn toegestaan. Met name de vrijwaringszone – langzaamverkeersverbinding en vrijwaringszone – langzaam en gemotoriseerd verkeer uit afdeling 27.6.3 bepalen mogelijke beperkingen voor betreft het bouwen in het openbaar gebied. Een en ander om een goede en veilige ontsluiting te kunnen waarborgen, zie hiervoor ook artikel 27.86. Noordkade Ontwikkeling heeft hiermee de mogelijkheid om naar eigen inzicht het openbaar toegankelijk gebied in te richten, mits een veilige ontsluiting van het gebied niet in het geding komt.
- ax) Artikel 27.84 bepaalt dat de opvolgende regels van toepassing zijn op het gebied Noordkade Veghel. De silo's en het openbaar toegankelijk gebied zijn hier onderdeel van. Deze regels hebben dus ook betrekking op die gebieden. Met betrekking tot de woningbouw op P1 verwijzen we naar onze eerdere reactie dienaangaande. Met betrekking tot het hotel is reeds aangegeven dat hier mogelijkheden voor zijn geboden in het omgevingsplan. Het gebruik van de silo's voor een hotel met 120 kamers is mogelijk gemaakt. Voor de bouw van het Silotel wordt onderschreven dat een opbouw op de silo's mogelijk wordt gemaakt via een

vergunningsplicht met beoordelingsregels. De passage over de maximale bouwhoogte van 42 meter vraagt daarbij wel om specificering. De hoogte van 42 meter vormt het maximale kader, maar is niet zonder meer op alle silo's van toepassing.

Een hotel bovenop de silo's is iets dat nu mogelijk wordt gemaakt wordt met de regeling. In het ontwerpbesluit stond dat een hotel enkel in de silo's / bestaande bebouwing kan worden gerealiseerd en niet als nieuwbouw. Een bouwwerk, geen gebouw zijnde op de silo's was tot een maximale bouwhoogte al wel mogelijk gemaakt in de ontwerpregeling. In lijn met twee eerdere besluiten (omgevingsvergunningen) van het college uit 2019-2020 en in lijn met het masterplan uit 2011 is het te rechtvaardigen een hotel bovenop de silo's mogelijk te maken. Voor een hotel wordt daarom een vergunningsplicht opgenomen met beoordelingsregels. De bouwhoogte voor een hotel op een gedeelte van de silo's wordt maximaal 42 meter en sluit aan op afspraken die de exploitant met omwonenden heeft gemaakt. Daarbij geldt de maximale bouwhoogte van 42 meter niet voor de volledige contour. Voor het verkrijgen van een vergunning voor het hotel dient onder andere aangetoond te worden dat er geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat.

Voorgesteld wordt een nieuw artikel 27.101, waarna de artikelen van paragraaf 27.4.3 en verder worden hernoemd.

Artikel 27.101 Vergunningplichtige bouwactiviteit – gebouw op silo's

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het, in aanvulling en afwijking op het bepaalde in afdeling 27.4.1 en 27.4.2, bouwen, bedoeld in artikel 22.26 binnen de locatie Noordkade Veghel zone opbouw silo's indien voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:

- a. er wordt tevens toepassing gegeven aan en voldaan aan het bepaalde in artikel 27.64 (gebruik hotel);
- b. de bouwhoogte is niet hoger dan 42 m, met dien verstande dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden plaatsvindt op het gebied van wind, privacy en zonlichttoetreding;
- c. buiten de locatie Veghel Noordkade zone silo's is uitsluitend een overkraging toegestaan met een minimale onderdoorgang van 35 m.

- ay) Het gaat hier om de bestaande nissenhut gelegen op P3. Deze wordt middels artikel 27.91 bij recht toegestaan. Voor bouwen op P3 gelden in het algemeen de regels uit artikel 27.95: 'Ter plaatse van de locatie Noordkade Veghel P3 is het bouwen van gebouwen conform de regels uit het bestemmingsplan "Veghel-West, deelgebied Dorsveld", onderdeel uitmakend van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van Meierijstad, uitsluitend toegestaan als het parkeren ten behoeve van Noordkade Veghel voldoende is geborgd en in stand wordt gehouden conform paragraaf 27.6.2.' Hiermee wordt bouwen op deze locatie mogelijk gemaakt (gehouden) conform de bestaande regels. Een nieuwe nissenhut bouwen zou mogelijk zijn mits dit past binnen artikel 27.95 en het bepaalde in het bestemmingsplan "Veghel-West, deelgebied Dorsveld".
- az) Het is correct dat artikel 27.106 in combinatie met artikel 27.107 het vergunningplichtig maakt om bouwwerken geen gebouw zijnde bovenop de silo's te wijzigen dan wel te realiseren. Artikel 27.106 stelt niet dat het wijzigen van een bouwwerk geen gebouw zijnde geheel verboden is. Het is enkel verboden zonder vergunning. De beoordelingsregels voor het verlenen van de vergunning staan in artikel 27.107.
- ba) Ook bouwwerken geen gebouw zijnde kunnen effect hebben op windhinder op maaiveld of zonlichttoetreding binnen aanwezige bebouwing in de omgeving. Het is dan ook van belang dat aangetoond wordt dat er geen onevenredige hinder zal ontstaan met de bouw. Wanneer een dergelijk onderzoek relevant is, is niet vooraf te bepalen. Het is wel van belang dat beoordelingsregels en aanvraagvereisten duidelijk zijn. Wij achten het dus nodig om bij een bouwaanvraag waarbij hoger dan reeds bestaand wordt gebouwd, de mogelijke hinder wordt onderzocht. Dan pas kan beoordeeld worden of de hinder onevenredig is of niet.

- bb) De hotelactiviteit wordt binnen de zone silo's reeds mogelijk gemaakt voor een hotel tot 120 kamers (dit gaat om het gebruik). De bouw mogelijkheden hiervoor zijn in het ontwerpbesluit beperkt tot de bouw van bouwwerken geen gebouw zijnde. Hiervoor verwijzen wij ook naar onze reactie op het zienswijzeonderdeel over het toepassingsbereik. Reeds is aangegeven dat er mogelijkheden voor de bouw van een gebouw op de silo's zijn mits voldaan wordt aan Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een vergunningplicht met de vereiste beoordelingsregels acht de gemeente te verantwoorden.
- bc) Uit controle blijkt het document wel raadpleegbaar. Het is bekend dat niet altijd Regels op de kaart optimaal functioneert. Wij adviseren om het dan op een later moment opnieuw te proberen. De gemeente heeft helaas geen invloed op de functionaliteit van het systeem.
- De beoordelingsregels waar naar verwezen wordt staan in paragraaf 27.7.1 cultuurhistorische (ensemble)waarden. In het document waar naar wordt verwezen, worden gebouwen of delen van gebouwen gewaardeerd voor wat betreft de cultuurhistorische waarden daarvan. Afhankelijk van deze waarde wordt bepaald of verbouw, sloop of wijziging van een gebouw vergunningplichtig is. De beoordeling die plaatsvindt, zie artikel 27.142, is of er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische of ensemblewaarden van de locatie.
- bd) Bij het opstellen van de regels omtrent parkeren is zeker rekening gehouden met de afspraken die zijn vastgelegd in een overeenkomst, waar in de zienswijze naar wordt verwezen.
- De dynamische verwijzing waar Noordkade Ontwikkeling naar verwijst is opgenomen in artikel 27.112, lid 3. In artikel 27.111 is deze niet opgenomen. Dat is niet correct en zal gecorrigeerd worden.
- In artikel 27.113 is de specifieke regeling opgenomen voor De Noordkade waarbij de mogelijkheid is opgenomen om in afwijking van de parkeernota uit te gaan van de feitelijke parkeerbehoefte op grond van de periodieke monitoring die Noordkade Ontwikkeling uitvoert.
- Betreffende de begrippen wordt geconstateerd dat hier nog een verwijzing naar de parkeernota uit 2018 staat. Dit wordt gecorrigeerd. De andere begrippen sluiten ons inziens aan bij het bepaalde in de overeenkomst. Waarom Noordkade Ontwikkeling deze regeling niet volledig acht, wordt niet toegelicht. Wij kunnen dan ook niet verder inhoudelijk reageren op dit onderdeel van de zienswijze.

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 27.111 lid 2 Voor het bepalen van de in het eerste lid genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2025' als vastgesteld op 26 juni 2026, in acht genomen te worden.	Artikel 27.111 lid 2 Voor het bepalen van de in het eerste lid genoemde voldoende parkeergelegenheid worden de normen zoals bedoeld in de beleidsregel "Nota Parkeernormen Meierijstad 2025" van 26 juni 2026 in acht genomen. Indien deze beleidsregel wordt gewijzigd door het bevoegd gezag, wordt rekening gehouden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregel zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.
Bijlage bij hoofdstuk 27, begripsbepalingen theoretische parkeerbehoefte Noordkade Parkeerbehoefte binnen het plangebied op grond van de normen uit de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018.	Bijlage bij hoofdstuk 27, begripsbepalingen theoretische parkeerbehoefte Noordkade Parkeerbehoefte binnen het plangebied op grond van de normen uit de "Nota Parkeernormen Meierijstad 2025" of haar opvolger.

- be) Zie hiervoor onze eerdere reactie. Voor wat betreft de NCB-laan 18 is bepaald: 'Ter plaatse van de locatie Noordkade Veghel NCB-laan 18 zijn, naast activiteiten die zijn toegestaan op grond van bestemmingsplan "Veghel-West, deelgebied Hoogstraat-Oranjewijk" onderdeel uitmakend van het tijdelijk omgevingsplan conform artikel 22.1 onder a van de omgevingsplanactiviteiten, de volgende activiteiten toegestaan: parkeren; ontsluiten van het parkeerterrein

binnen Noordkade Veghel.’

bf) Hier kan inhoudelijk niet op gereageerd worden.

bg) Met het nulmetingsbestand en voor elke bestaande activiteit het bij recht mogelijk maken van die activiteit, is overgangsrecht niet nodig. Alle bestaande activiteiten worden middels het omgevingsplan gerespecteerd. Zover beoordeeld kan worden en het zorgvuldig uitwerken van het nulmetingsbestand, maakt dat niet verondersteld wordt dat er bestaande activiteiten niet positief bestemd zijn.

Zienswijze 4, reclamant no. 4 (De Noordkade te Veghel)

De reclamant, een bewoner in de omgeving van de Verlengde Noordkade, verzoekt om bij de besluitvorming over de uitwisselbaarheid van functies en maximale bouwhoogte de belangen van omwonenden zorgvuldig mee te wegen.

Beantwoording zienswijze 4

De ruimtelijke effecten of milieuhinder voor omwonenden van de activiteiten bij De Noordkade worden door het gemeentebestuur meegewogen. Publiekstrekkende voorzieningen, horeca-terrassen en evenementen hebben echter effecten; in algemene zin vinden we zulke effecten in centrumgebieden en bij De Noordkade meer aanvaardbaar dan in rustige woonwijken. Ten aanzien van bewoners zowel aan de Zuidkade als aan de NCB-laan is nog te overwegen dat De Noordkade zoals het gebied getransformeerd is, niet méér hinder hoeft te veroorzaken dan de voorheen in dit gebied aanwezige industrie.

Met diverse vergunningen is de Verlengde Noordkade voor een (over)groot deel doorontwikkeld. De gehele De Noordkade is ontwikkeld met diverse functies binnen het food-, cultuur- en leisureconcept. Deze feiten bezien heeft de gemeente als ‘scope’ voor dit ontwerpbesluit de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a) De bestaande en vergunde situatie. Dat is een recht voor de exploitant dat verankerd dient te worden.
- b) Het “Masterplan CHV terrein Veghel, het tweede centrum”. Het omgevingsplan zal ruimte bieden om de functionele mogelijkheden uit het masterplan zoals dat in 2010 door de raad van de gemeente Veghel is vastgesteld, mogelijk te maken. Denk hierbij aan de functionele mogelijkheden voor food, cultuur, leisere en horeca. Ook een hotel behoort tot de mogelijkheden. Woningbouw is een functie die niet in het masterplan mogelijk is gemaakt en is dan ook geen onderdeel van deze omgevingsplanwijziging.
- c) Evenwichtige toedeling aan functies aan locaties (ETFAL). Een bestaande situatie of masterplan kan niet zonder nadere kaders of grenzen in het omgevingsplan verankerd worden. Om een goede uitwerking te geven aan de twee bovenstaande uitgangspunten wordt dit begrensd door het nationale criterium ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Hierbij heeft de gemeente bovenal rekening gehouden met voldoende ontwikkelruimte voor de exploitant(en) zonder uitgebreide, onnodige vergunningplichten, centrumbeleid en belangen van omwonenden en omliggende functies.

Met deze uitgangspunten is het ontwerpbesluit voor deze wijziging van het omgevingsplan tot stand gekomen.

Indien de exploitant grotere ontwikkelingen voorziet dan reeds mogelijk gemaakt in vergunningen of het masterplan, zal hiervoor een separate aanvraag gedaan moeten worden en zal hierover apart besloten worden. Bij elk besluit worden dan ook alle relevante belangen meegewogen.

Voor een nadere uitleg van de ontwikkelmogelijkheden zoals opgenomen in het ontwerpbesluit van deze wijziging van het omgevingsplan en eventuele aanpassingen, verwijzen wij ook naar onze reactie op de zienswijze van de exploitant onder zienswijze 3.

Concluderend menen wij dat met voorliggend besluit tot wijziging van het omgevingsplan de belangen van omwonenden voldoende zijn meegewogen of verankerd zijn in beoordelingsregels bij vergunningplichten.

Zienswijze 5, waterschap De Dommel (verschillende deelzaken)

De reclamant spreekt waardering uit voor het tijdens de planvoorbereiding gevoerde overleg en hij stelt vast dat er geen grote nieuwe ontwikkelingsplannen worden toegevoegd en dat de meeste plannen zorgvuldig zijn uitgewerkt.

- a) Van de locatieontwikkeling Jenne Akkers 8 te Sint-Oedenrode ziet het waterschap het als positief dat de bebouwing langs de Olandse Waterloop wordt verminderd. Omdat de regels maximaal 788 m² aan bijgebouwen toelaten binnen het bouwvlak, dat zich nabij de Olandse Waterloop bevindt, vraagt de reclamant om het profiel van 5 m vrije ruimte langs de waterloop expliciet op te nemen.
- b) Over de locatieontwikkeling Olandseweg 119 te Sint-Oedenrode merkt de reclamant op dat het landschappelijk inpassingsplan wel is gekoppeld aan het omgevingsplan maar niet is opgenomen in de planregels, waardoor uitvoering en instandhouding niet geborgd zouden zijn.
- c) Over de locatieontwikkeling Bunderdreef 2-2a te Sint-Oedenrode hebben gemeente en waterschap overlegd over het ontzien van een beschermingszone van een rioolwatertransportleiding, aldus de reclamant. De reclamant meent dat het toegevoegde beeldkwaliteitsplan op gespannen voet staat met de over de beschermingszone gemaakte afspraken. Hij verzoekt:
 - het beeldkwaliteitsplan aan te passen (verwijzing in artikel 28.14 lid f) zodat de beschermingszone van 15 m vrij blijft van bomen, poelen en obstakels, en de ligging van de leiding duidelijk wordt aangegeven;
 - de functie ‘bosactiviteiten’ te verwijderen op de plankaart ter hoogte van de beschermingszone;
 - niet te verwijzen naar het tijdelijke deel van het omgevingsplan (artikel 28.19), om onduidelijkheid en foutieve verwijzingen in de toekomst te voorkomen;
 - de volgende activiteiten te verbieden binnen de beschermingszone, tenzij een omgevingsvergunning wordt verleend: aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplanting (inclusief riet); vellen of rooien van houtgewas; wijzigen van het maaiveld door ontgroning of ophoging; grondroerende activiteiten (riolering, kabels, leidingen, drainage), anders dan normaal spit- en ploegwerk; heiwerkzaamheden of het indringen van voorwerpen in de bodem; diepploegen; aanbrengen of verbreden van verhardingen; permanent opslaan van goederen of afvalstoffen; aanleggen of wijzigen van waterlopen; plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten of straatmeubilair;
 - in de beoordelingsregels op te nemen dat een activiteit alleen kan worden toegestaan als deze geen negatieve gevolgen heeft voor de continuïteit, veiligheid en het beheer van de transportleiding;
 - op te nemen dat het waterschap schriftelijk advies uitbrengt voordat een omgevingsvergunning wordt verleend.Verder verzoekt de reclamant om de beschermingszone van de a-watergang zoals opgenomen in de legger op te nemen in het beeldkwaliteitsplan.

Beantwoording zienswijze 5

- a) Het werkingsgebied ‘locatie Jenne Akkers 8 Sint-Oedenrode wonen’ loopt inderdaad langs de waterloop. De voorgestelde planregels van afdeling 28.4 en voornoemd werkingsgebied bieden ten opzichte van de als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan geldende bestemmingsplanregels en verbeelding geen bouwmogelijkheden dicht bij de waterloop. Het bouwvlak en de functieaanduiding intensieve veehouderij volgens het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2” lopen immers ook langs de waterloop. De rijksoverheid en de provincie kunnen instructieregels stellen als gevolg waarvan de gemeente in haar omgevingsplan de algemeen verbindende voorschriften op een bepaalde wijze dient in te richten. Het waterschap kan niet zulke instructieregels stellen, maar vaardigt zelf algemeen verbindende voorschriften uit. Met de “Waterschapsverordening Waterschap De Dommel” is al een zone aangeduid als ‘beperkingengebied met betrekking tot een oppervlaktewater’ en als ‘beschermingszone bij een a-water’. Daarbij heeft het bevoegd gezag van de reclamant zelf de algemeen verbindende voorschriften

uitgevaardigd die het kennelijk nodig acht. Meierijstad overlegt graag met zowel De Dommel als Aa en Maas welke gemeentelijke planregels een zinvolle aanvulling zouden zijn op de verordeningsregels van de waterschappen zelf, maar dat achten wij een overleg dat doelmatig gevoerd kan worden op het niveau van het nieuwe omgevingsplan als zodanig. Bij het faciliteren van een locatieontwikkeling in een tijdelijk hoofdstuk van het omgevingsplan, dus in afwachting van het nieuwe omgevingsplan, blijven we graag zo dicht mogelijk bij de inhoud van het voorgaande bestemmingsplan.

- b) Inderdaad is wel voor de locatieontwikkelingen Voorbolst 2 en 4 te Erp, Bunderdreef 2 en 2a te Sint-Oedenrode, Jenne Akkers 8 te Sint-Oedenrode en Ollandseweg ong. te Sint-Oedenrode de landschappelijke inpassing geborgd in planregels, maar is dat in het ontwerp niet gedaan voor de locatieontwikkeling Ollandseweg 119 te Sint-Oedenrode. Voor die afwijkende wijze van regelen was geen specifieke reden. En de landschappelijke inpassing maakte wel al onderdeel uit van de anterieure afspraken met de initiatiefnemer. Daarom willen we aan het einde van paragraaf 28.6.2 een nieuw artikel invoegen, zoals hieronder weergegeven.

Voorgestelde aanvulling:

Artikel 28.39 Voorwaardelijke verplichting

Binnen 2 jaar na ingebruikname van het eerste nieuwe gebouw binnen de locatie Ollandseweg 119 Sint-Oedenrode groepsaccommodatie of Ollandseweg 119 Sint-Oedenrode recreatiewoningen dient de in de bijlage Landschappelijke inpassing Ollandseweg 119 Sint-Oedenrode opgenomen landschappelijke inpassing gerealiseerd te worden. Indien de landschappelijke inpassing niet gerealiseerd is of na realisatie niet duurzaam in stand wordt gehouden, wordt dit aangemerkt als strijdig met dit omgevingsplan.

Overigens constateren we bij het formuleren van deze bepaling dat elders in het omgevingsplan, zowel het geldende omgevingsplan als het ontwerp van deze vijfde wijzigingsronde, een equivalent van deze bepaling is gehanteerd die verbetering behoeft. Het gaat om de frasering ‘niet gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden’, die meerduidelijk is. Dat willen we meteen verbeteren. De formulering in bovenstaande bepaling – ‘niet gerealiseerd is of na realisatie niet duurzaam in stand wordt gehouden’ en zonder ‘zijnde’ tussen ‘aangemerkt als’ en ‘strijdig’ – wordt daarom ook toegepast in de artikelen 24.6, lid 3 (Versantvoortstraat 2a Veghel), 24.14 lid 3 (Boerdonksedijk 18 Erp), 25.10 lid 3 (Houtsestraat 21 Sint-Oedenrode), 25.23 lid 3 (Boerdonksedijk 36 Erp), 25.28 lid 3 (Ollandseweg 139 Sint-Oedenrode), 26.9 onder c (Groothees 13 Erp), 26.15 onder c (Kraanmeer 29 Erp), 26.21 onder b (Pastoor van Vroonhovenstraat 11 Schijndel), 26.27 onder c (Putsteeg 8 Schijndel), 26.31 onder a (Espendonk ong. Sint-Oedenrode), 26.38 onder b (Lieshoutseweg ong. Sint-Oedenrode), 26.44 onder b (Zwembadweg 43 Sint-Oedenrode), 26.50 onder c (Dorshout 22 Veghel), 26.51 lid 6 (Dorshout 22 Veghel), 26.60 onder b (Dorshout 32 en 33 Veghel), 26.66 onder c (Grootdonkweg 4 Veghel), 26.75 onder c (Grootdonkweg 6 Veghel), 26.84 onder b (Nieuwe Veldenweg 8 Veghel), 28.10 lid 1 (Voorbolst 4 Erp), 28.14 onder f (Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode), 28.27 lid 1 (Jenne Akkers 8 Sint-Oedenrode), 28.31 onder a (Nieuwstraat 22 en 28 Sint-Oedenrode), 28.43 onder a (Ollandseweg ong. naast 162 Sint-Oedenrode).

- c) Het document “Lindesfarm, Duurzaam, kleinschalig wooncollectief, Beeldkwaliteitsplan” van maart 2026 dat was toegevoegd aan het ontwerp van deze omgevingsplanwijziging, biedt een relatief globale invulling. Wij begrijpen dat het waterschap graag een nadere uitwerking ziet en dan met de initiatiefnemer en onze gemeente overlegt over de uitvoering, zeker over de maatregelen nabij de rioolwatertransportleiding. Omdat wij ook ambtshalve constateren dat de formulering van artikel 28.19 verbetering behoeft voor wat betreft de verwijzing naar het geldende bestemmingsplan, kunnen we direct artikel 28.19 herzien en enkele bijbehorende artikelen invoegen tussen 28.19 en de volgende paragraaf (waarbij artikel 28.20 en volgende worden hernoemd). Daarbij nemen we de in de

zienswijze genoemde activiteiten over in een vergunningplicht. Ook de in de zienswijze genoemde, specifieke beoordelingsregel nemen we over. Verder voorzien we dat de initiatiefnemer meer detaillering geeft aan de landschappelijke inpassing, via een aanvraagvereiste, en dan ligt het voor de hand dat onze organisatie bij de beoordeling contact opneemt met het waterschap.

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 28.19 Toelaatbaarheid van activiteiten nabij de rioolwatertransportleiding Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode rioolwatertransportleiding zijn de regels van artikel 21.4 1 (omgevingsvergunning voor activiteiten dieper dan 0,50 m onder maaiveld) van bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode” zoals onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1. onder a. van de Omgevingswet van toepassing.	Artikel 28.19 Vergunningplicht werken en werkzaamheden In aanvulling op artikel 4.6 van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4” zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, en artikel 26.122 van dit omgevingsplan, is het binnen de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode rioolwatertransportleiding verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten uit te voeren: a. aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplanting (inclusief riet); b. vellen of rooien van houtgewas; c. wijzigen van het maaiveld door ontgronding of ophoging; d. grondroerende activiteiten (riolering, kabels, leidingen, drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk; e. heiwerkzaamheden of het indringen van voorwerpen in de bodem; f. diepploegen; g. aanbrengen of verbreden van verhardingen; h. permanent opslaan van goederen of afvalstoffen; i. aanleggen of wijzigen van waterlopen; j. plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten of straatmeubilair. Artikel 28.20 Specifieke beoordelingsregels werken en werkzaamheden De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit werken en werkzaamheden, bedoeld in artikel 28.19, wordt alleen verleend als de activiteit geen negatieve gevolgen heeft voor de continuïteit, de veiligheid en het beheer van de rioolwatertransportleiding. Artikel 28.21 Specifieke aanvraagvereisten werken en werkzaamheden Bij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in deze paragraaf, worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt: a. een nadere uitwerking van de bijlage Beeldkwaliteitsplan Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode die gedetailleerd inzicht geeft in de voorgenomen activiteit en de afstanden tot de rioolwatertransportleiding en a- watergang; en b. een beschrijving van de mogelijke effecten van de activiteit op de rioolwatertransportleiding en van de maatregelen om negatieve effecten tegen te gaan.

7. Ambtshalve wijzigingen

Er worden ambtshalve wijzigingen aangebracht.

1. Noordkade te Veghel

Op 16 juli is door reclamant 4, Noordkade Ontwikkeling, een aanvullende zienswijze ingediend. Ambtshalve (omdat deze buiten de termijn is ingediend) is hiernaar gekeken en dat leidt tot de volgende (aanvullende) wijzigingen:

Parkeerregeling:

Er worden tekstuele verbeteringen gedaan om een en ander te verhelderen. Zo zullen er bij de beoordelingsregels dezelfde definities gehanteerd worden inzake 'voldoende parkeergelegenheid' met een verwijzing naar de desbetreffende artikelen 27.112 en 27.113. Hiermee wordt getracht meer helderheid te verschaffen.

In de toelichting zal explicieter benoemd worden dat het gaat om de (parkeer)overeenkomst uit 2024.

Jumbo Foodmarkt:

Het is van belang dat ter plaatse van de Jumbo Foodmarkt enkel detailhandel food met zelfbediening is toegestaan mits hier een directe relatie is met het (food)concept van De Noordkade. Een reguliere supermarkt is niet gewenst op deze locatie. Om die reden is dit in artikel 27.51 onder e expliciet benoemd.

Het is van belang is dat niet voor dezelfde functie meerdere omschrijvingen in het plan worden gehanteerd. Wij zullen het plan hier op corrigeren en duidelijkheid in verschaffen daar waar nodig.

Nulmetingbestand:

Met betrekking tot de leesbaarheid van het document is het van belang dat het nulmetingsbestand overzichtelijk en raadpleegbaar is en toont welke hoofdactiviteiten zijn toegestaan op welke locatie. Mogelijk kunnen we hierin nog verbetering treffen.

Ook merken we op dat er ook locaties zijn op De Noordkade die voor meerdere hoofdactiviteiten wordt benut. Nu is dat in het nulmetingbestand expliciet verdeeld over de ruimte (bijvoorbeeld 50% ene activiteit en 50% andere activiteit). Verschuiving in die verhouding zou mogelijk kunnen zijn. We zien dan ook de mogelijkheid om in het nulmetingsbestand ruimte te bieden en deze ruimten voor beide hoofdactiviteiten te bestempelen en hier geen verhouding aan toe te kennen. Dit geeft een duidelijker beeld en meer ruimte in het feitelijke gebruik. Zonder dat dit afbreuk doet aan het bestaand en vergunde gebruik.

Opmerkingen op de toelichting

Er zijn diverse voorstellen tot verduidelijking en verbetering van de toelichting gedaan, zonder hier inhoudelijke wijzigingen in te voorzien. Deze voorstellen zijn overwogen en waar mogelijk verwerkt in de toelichting. Inhoudelijk is er niets gewijzigd.

Verzocht is ook een doorkijk te geven in de woningbouwplannen op deze locatie. *Daar waar het college en/of raad al eerder uitspraken over heeft gedaan, kan hier een doorkijk gegeven worden in mogelijke toekomstige woningbouwplannen. In dit geval betreft dit alleen de ontwikkeling P1 aangezien het college van B&W en de raad hier*

eerder een besluit over heeft genomen. Een ontwikkeling als woningbouw bij Siemei bevindt zich in zo'n vroeg stadium van de ruimtelijke processen dat hier nog geen uitspraken over gedaan kunnen worden.

2. Voorbolst 2 en 4 te Erp

Geen ambtshalve wijzigingen, anders dan de kleine herformulering voor de landschappelijke inpassing genoemd in de beantwoording van zienswijze 5.

3. Bunderdreef 2-2a te Sint-Oedenrode

- In artikel 28.14 is in het ontwerp het wonen in de vorm van respijtplekken beperkt tot de bestaande woning Bunderdreef 2a. Een overweging van externe veiligheid is daarvan de achtergrond. Omdat de bestaande propaantank gaandeweg de ontwikkeling wordt gesaneerd, is dit aandachtspunt van externe veiligheid niet van blijvende aard. Dat betekent dat aan de ontwikkeling meer flexibiliteit geboden kan worden. Hiervoor wordt de bepaling sub c aangepast. Deze aanpassing is opgenomen in navolgende tabel.
- In de artikelen 28.15 en 28.16 is in het ontwerp verwezen naar zowel de verbeelding als een planregel van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode". Voor wat betreft de verbeelding is dat correct. De verwijzing naar een planregel is echter te verbeteren, want de betreffende regels van "Buitengebied Sint-Oedenrode" zijn al vervangen door regels van "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4". Ook deze verbetering is weergegeven in de navolgende tabel.
- De herbestemming van één van de betrokken percelen van agrarisch tot natuur wordt op verzoek van de initiatiefnemer in samenhang gebracht met de fasering van de ontwikkeling als geheel. Wel waarborgt het artikel 28.15 dat de natuurontwikkeling binnen tien jaar plaatsvindt.
- Op deze locatie met agrarische en woonbestemmingen wordt een woonvorm ontwikkeld die samengaat met agroforestry. In het ontwerp is met artikel 28.16 voorzien dat de specifieke agrarische activiteiten die worden beoogd, daar ook toegelaten zijn. In overleg met de provincie Noord-Brabant is overwogen dat de omgevingskwaliteit van de ontwikkeling verduidelijkt wordt wanneer de meer intensieve vormen van exploitatie van de nog geldende bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' worden uitgesloten. Dat wordt daarom in de vorm van een tweede lid toegevoegd aan artikel 28.16, zoals weergegeven in de tabel.
- Ook hier (artikel 28.14 onder f) speelt de kleine herformulering voor de landschappelijke inpassing genoemd in de beantwoording van zienswijze 5.

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 28.14 Woonactiviteiten In aanvulling op het bepaalde in artikel 20 en artikel 23 in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemming en functieaanduidingen op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" en "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" en artikel 7 van het paraplubestemmingsplan "Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend fruit" zoals onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1. onder a. van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode wonen dat de activiteit Wonen is toegestaan, zoals bedoeld in artikel 7 van het bestemmingsplan "Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend Fruit" zoals onderdeel van het tijdelijke deel van	Artikel 28.14 Woonactiviteiten In aanvulling op het bepaalde in artikel 20 en artikel 23 in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemming en functieaanduidingen op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" en "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" en artikel 7 van het paraplubestemmingsplan "Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend fruit" zoals onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode wonen dat de activiteit Wonen is toegestaan, zoals bedoeld in artikel 7 van het bestemmingsplan "Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend fruit" zoals onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, met dien verstande dat:

dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1. onder a. van de Omgevingswet, met dien verstande dat: [...] c. de beoogde respijtplakken enkel plaats mogen vinden binnen de reeds bestaande woning Bunderdreef 2a; [...].	[...] c. het gebruik van de beoogde respijtplakken zolang als de propaantank niet gesaneerd is beperkt blijft tot de bestaande woning Bunderdreef 2a; [...].
Artikel 28.15 Bosactiviteiten In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode," zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode bos dat de gronden gebruikt worden voor het aanleggen en duurzaam in stand houden van natuurontwikkeling, zoals opgenomen in de bijlage Beeldkwaliteitsplan Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode.	Artikel 28.15 Bosactiviteiten In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode bos dat de gronden per 1 juli 2036 niet anders gebruikt worden dan voor het aanleggen en duurzaam in stand houden van natuurontwikkeling, zoals opgenomen in de bijlage Beeldkwaliteitsplan Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode.
Artikel 28.16 Agrarische activiteiten In aanvulling op artikel 4 in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemming op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1. onder a van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode agrarisch en de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode bos dat agrarische grondactiviteiten zijn toegestaan in de vorm van agroforestry, boslandbouw en moestuin.	Artikel 28.16 Agrarische activiteiten 1. In aanvulling op de artikelen 4 en 5 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemmingen op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode agrarisch en de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode bos dat agrarische grondactiviteiten zijn toegestaan in de vorm van agroforestry, boslandbouw en moestuin. 2. In afwijking van de artikelen 4 en 5 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemmingen op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode agrarisch en de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode bos dat intensieve akkerbouw is verboden.

4. *Jenne Akkers 8 te Sint-Oedenrode*

Geen ambtshalve wijzigingen, anders dan de kleine herformulering voor de landschappelijke inpassing genoemd in de beantwoording van zienswijze 5.

5. *Nieuwstraat 22 en 28 te Sint-Oedenrode*

- Op het perceel is de voormalige bedrijfswoning van de veehouderij een plattelandswoning geworden en het is mogelijk dat die woning opnieuw een bedrijfswoning wordt. In overleg met de initiatiefnemer stellen we vast dat het vigerende, tijdelijke omgevingsplan en de verleende vergunning deze gewenste situatie voldoende regelen. Daarom wordt de vermelding van de woning geschrapt uit artikel 28.32.
- Ook hier speelt de kleine herformulering voor de landschappelijke inpassing genoemd in de beantwoording van zienswijze 5.

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 28.32 Woon- en verblijfsactiviteiten In aanvulling op het bepaalde in artikel 4 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemming en functie-aanduidingen op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt op de locatie Nieuwstraat 22 en 28 Sint-Oedenrode paardenhouderij dat: a. het gebruik van één plattelandswoning of bedrijfswoning is toegelaten; b. het gebruik van stageverblijven is toegelaten, dat wil zeggen maximaal 3 onzelfstandige woon- eenheden voor in totaal maximaal 6 personen.	Artikel 28.32 Woon- en verblijfsactiviteiten In aanvulling op het bepaalde in artikel 4 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemming en functie-aanduidingen op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt op de locatie Nieuwstraat 22 en 28 Sint-Oedenrode paardenhouderij dat het gebruik van stageverblijven is toegelaten, dat wil zeggen maximaal 3 onzelfstandige wooneenheden voor in totaal maximaal 6 personen.

6. *Ollandseweg 119 te Sint-Oedenrode*

- In de artikelen 28.37 en 28.38 is in het ontwerp verwezen naar zowel de verbeelding als een planregel van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2". Voor wat betreft de verbeelding is dat correct. De verwijzing naar planregels is echter te verbeteren, want de betreffende regels van "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2" zijn al vervangen door regels van "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4". Deze verbetering is weergegeven in de navolgende tabel.
- Aan de planregel over recreatieve bedrijfsactiviteiten wordt toegevoegd dat recreatiewoningen en het betreffende terrein bedrijfsmatig beheerd moeten worden. Daarmee wordt voldaan aan de instructieregel 5.79 lid 3 aanhef en sub a van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 28.37 Verbod agrarische bedrijfsactiviteiten In afwijking van het bepaalde in artikel 4 in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' en bijbehorende aanduidingen 'cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'cultuurhistorisch waardevolle akker' op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Ollandseweg 119 Sint-Oedenrode recreatie dat (agrarische) bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 1.9 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2" zijn verboden.	Artikel 28.37 Verbod agrarische bedrijfsactiviteiten In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en bijbehorende aanduidingen 'cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'cultuurhistorisch waardevolle akker' op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Ollandseweg 119 Sint-Oedenrode recreatie dat (agrarische) bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 1.14 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" zijn verboden.
Artikel 28.38 Recreatieve bedrijfsactiviteiten In afwijking van het bepaalde in artikel 4 in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en bijbehorende aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschalig kamperen' en 'bouwvlak' van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2", zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de	Artikel 28.38 Recreatieve bedrijfsactiviteiten 1. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en bijbehorende aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschalig kamperen' en 'bouwvlak' op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2", zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit

Omgevingswet, geldt voor de locatie Ollandseweg 119 Sint-Oedenrode recreatie dat de activiteit 'Recreatie' is toegestaan, zoals bedoeld in artikel 13 van bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2” zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, van toepassing.	omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Ollandseweg 119 Sint-Oedenrode recreatie dat de activiteit 'Recreatie' is toegestaan als bedoeld in artikel 13 van bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4”. 2. De locatie Ollandseweg 119 Sint-Oedenrode recreatie wordt bedrijfsmatig beheerd.
---	---

7. *Ollandseweg ongenummerd (naast 162) te Sint-Oedenrode*

Geen ambtshalve wijzigingen, anders dan de kleine herformulering voor de landschappelijke inpassing genoemd in de beantwoording van zienswijze 5.

8. *Vresselseweg 39-39a te Sint-Oedenrode*

Geen ambtshalve wijzigingen.

9. *Derde wijziging Vangnetregeling Omgevingswet*

Geen ambtshalve wijzigingen.

10. *Wijziging Omgevingsregeling NEN-normen bruidsschat*

Geen ambtshalve wijzigingen.

11. *Reparatie Espendonk 15 te Sint-Oedenrode*

Geen ambtshalve wijzigingen.

Schrijffouten vierde wijzigingsronde

- Bij de vierde wijzigingsronde is in artikel 26.92, eerste lid, voor de locaties een lidwoord teveel gebruikt. Er staat nu ‘voor **het** de locaties’. Het onzijdige lidwoord is te schrappen.
- Het kopje van artikel 26.96 is geschreven met een kapitaal teveel. Er staat nu ‘met betrekking tot **V**erkeer’.
- In artikel 26.119, dat beeldkwaliteitsplannen toevoegt aan de algemene welstandsnota voor de advisering door de Adviescommissie omgevingskwaliteit Meierijstad, is een verwijzing opgenomen naar artikel 26.115, tweede lid, van het omgevingsplan. Dat moet echter zijn 26.11**8**, tweede lid.

8. Conclusie en advies

De zienswijzen en ambtshalve constatering geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit ‘Omgevingsplan – Vijfde wijzigingsronde’. De in de onderdelen 6 en 7 genoemde aanpassingen worden hier in onderdeel 8 samengebracht.

In hoofdstuk 26 worden drie schrijffouten hersteld:

- schrappen van ‘het’ in ‘voor het de locaties’ in artikel 26.92, eerste lid;
- klein maken van de kapitaal van ‘Verkeer’ in het kopje van artikel 26.96;
- in artikel 26.119 wijzigen van de verwijzing naar artikel 26.115, tweede lid, in een verwijzing naar artikel 26.118, tweede lid.

In het hoofdstuk voor de gebiedsontwikkeling De Noordkade te Veghel worden diverse wijzigingen aangebracht.

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 27.9 Algemene indieningsvereisten melding Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste: a. een beschrijving van de activiteit; b. de situering van de activiteit; c. de brutovloeroppervlakte van de activiteit in vierkante meter; d. de wijziging ten opzichte van het Nulmetingsbestand indien er sprake is van een activiteit waarvan oppervlakte in dit bestand is begrensd, met dien verstande dat wanneer een nieuw nulmetingsbestand is vastgesteld, het actuele nulmetingsbestand is; en e. dat er geen onevenredig negatieve effecten ontstaan op de parkeersituatie conform het bepaalde in artikel 27.112 Parkeren melding- en vergunningplichtige activiteiten en artikel 27.113 monitoringsplicht parkeren.	Artikel 27.9 Algemene indieningsvereisten melding Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste: a. een beschrijving van de activiteit; b. de situering van de activiteit; c. de brutovloeroppervlakte van de activiteit in vierkante meters; d. de wijziging ten opzichte van het “Nulmetingsbestand” indien er sprake is van een activiteit waarvan de oppervlakte in dit bestand is begrensd, met dien verstande dat wanneer een nieuw nulmetingsbestand is vastgesteld, de wijziging ten opzichte van dat actuele nulmetingsbestand wordt aangegeven; en e. de onderbouwing dat er geen onevenredig negatieve effecten ontstaan op de parkeersituatie conform het bepaalde in artikel 27.112 Parkeren melding- en vergunningplichtige activiteiten en artikel 27.113 Monitoringsplicht parkeren.

- Aan artikel 27.21 onder c wordt het werkingsgebied ‘Noordkade Veghel parkeren uitgesloten’ gekoppeld.
- In artikel 27.22 onder b onder iii (overige ondersteunende en ondergeschikte activiteiten) wordt ‘maximaal 100 m²’ vervangen door ‘maximaal 250 m²’.

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 27.26 Cultuur Ter plaatse van Noordkade Veghel zone proef- en cultuurfabriek en Noordkade Veghel zone zaai- en pootgoed zijn cultuuractiviteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden: a. de brutovloeroppervlakte van deze activiteit bedraagt totaal maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte zoals opgenomen in het actuele nulmetingsbestand.	Artikel 27.26 Cultuur Ter plaatse van Noordkade Veghel zone proef- en cultuurfabriek en Noordkade Veghel zone zaai- en pootgoed zijn cultuuractiviteiten zoals opgenomen in de bijlage “Cultuur en Leisure functies Noordkade Veghel” toegestaan onder de volgende voorwaarde: a. de brutovloeroppervlakte van deze activiteit bedraagt maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte zoals opgenomen in het actuele nulmetingsbestand.
Artikel 27.27 Ontspanning en entertainment Ter plaatse van Noordkade Veghel zone proef- en cultuurfabriek, Noordkade Veghel zone zaai- en pootgoed, en Noordkade Veghel zone silo's zijn ontspanning- en entertainmentactiviteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden: a. de brutovloeroppervlakte van deze activiteit bedraagt totaal maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte zoals opgenomen in het actuele nulmetingsbestand; b. ter plaatse van Noordkade Veghel zone silo's zijn uitsluitend bestaande ontspanning en entertainment activiteiten toegestaan.	Artikel 27.27 Ontspanning en entertainment Ter plaatse van Noordkade Veghel zone proef- en cultuurfabriek, Noordkade Veghel zone zaai- en pootgoed, en Noordkade Veghel zone silo's zijn ontspanning- en entertainmentactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage “Cultuur en Leisure functies Noordkade Veghel” toegestaan onder de volgende voorwaarden: a. de brutovloeroppervlakte van deze activiteit bedraagt maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte zoals opgenomen in het actuele nulmetingsbestand; b. ter plaatse van Noordkade Veghel zone silo's zijn uitsluitend bestaande ontspanning en entertainment activiteiten toegestaan.
Artikel 27.28 Sport Ter plaatste van Noordkade Veghel zone proef- en cultuurfabriek, Noordkade Veghel zone zaai- en pootgoed, en Noordkade Veghel zone silo's zijn sportactiviteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden:	Artikel 27.28 Sport Ter plaatste van Noordkade Veghel zone proef- en cultuurfabriek, Noordkade Veghel zone zaai- en pootgoed, en Noordkade Veghel zone silo's zijn sportactiviteiten zoals

a. de brutovloeroppervlakte van de sportactiviteit bedraagt totaal maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte zoals opgenomen in het actuele nulmetingsbestand; b. ter plaatse van Noordkade Veghel zone silo's zijn uitsluitend bestaande sportactiviteiten toegestaan.	opgenomen in de bijlage "Cultuur en Leisure functies Noordkade Veghel" toegestaan onder de volgende voorwaarden: a. de brutovloeroppervlakte van de sportactiviteit bedraagt maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte zoals opgenomen in het actuele nulmetingsbestand; b. ter plaatse van Noordkade Veghel zone silo's zijn uitsluitend bestaande sportactiviteiten toegestaan.
---	--

De bijlage "Cultuur en Leisure functies Noordkade Veghel" (bij artikel 27.32 lid 3 sub a) wordt vervangen door een nieuwe versie.

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 27.29 lid 2 Bij het verrichten van de activiteit als bedoeld in het eerste lid wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: a. de totale brutovloeroppervlakte van de cultuuractiviteiten binnen deze zones bedraagt gezamenlijk maximaal 12.000m²; b. van de totale brutovloeroppervlakte aan activiteiten zoals opgenomen in sub a, mag deze niet meer bestaan uit 4.750m² brutovloeroppervlakte voor theater; c. van de totale brutovloeroppervlakte aan activiteiten zoals opgenomen in sub a, mag deze niet meer bestaan uit 100m² brutovloeroppervlakte voor detailhandel non food.	Artikel 27.29 lid 2 Bij het wijzigen van de omvang of van de situering van de activiteit als bedoeld in het eerste lid wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: a. de totale brutovloeroppervlakte van de cultuuractiviteiten binnen deze zones bedraagt gezamenlijk maximaal 12.000 m²; b. van de totale brutovloeroppervlakte aan activiteiten zoals opgenomen in sub a, mag de brutovloeroppervlakte voor theater niet meer bedragen dan 4.750 m²; c. van de totale brutovloeroppervlakte aan activiteiten zoals opgenomen in sub a, mag de brutovloeroppervlakte voor zelfstandige detailhandel non food ondersteunend aan en passend bij de cultuuractiviteit niet meer bedragen dan 100 m².
Artikel 27.34 sub d./27.36 sub e./27.38 sub e./27.40 sub e./27.27 sub e./27.49 sub c./27.57 sub e./27.64 sub d./27.71 sub d./27.73 sub c./27.75 sub d./27.80 sub d. onderbouwd is dat er geen onevenredig negatieve effecten op de parkeersituatie ontstaan;	Artikel 27.34 sub d./27.36 sub e./27.38 sub e./27.40 sub e./27.47 sub e./27.49 sub c./27.57 sub e./27.64 sub d./27.71 sub d./27.73 sub c./27.75 sub d./27.80 sub d. onderbouwd is dat wordt voldaan aan de regels over parkeren zoals opgenomen in afdeling 27.6;
Artikel 27.45. lid 2 aanhef/27.53 lid 2 aanhef/27.54 lid 2 aanhef/27.55 lid 2 aanhef/27.61 lid 2/27.68 lid 2/27.69 lid 2/27.78 lid 2 Bij het verrichten van de activiteit als bedoeld in het eerste lid wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:	Artikel 27.45 lid 2 aanhef/27.53 lid 2 aanhef/27.54 lid 2 aanhef/27.55 lid 2 aanhef/27.61 lid 2/27.68 lid 2/27.69 lid 2/27.78 lid 2 Bij het wijzigen van de omvang of van de situering van de activiteit als bedoeld in het eerste lid wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
Artikel 27.52 sub c nieuwe activiteiten betreffen geen milieubelastende activiteiten, zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).	Artikel 27.52 sub c nieuwe activiteiten betreffen geen vergunningplichtige milieubelastende activiteiten op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Het werkingsgebied 'Noordkade Veghel concentratiegebied terrassen' wordt verruimd om beter de bestaande situatie weer te geven.

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 27.60 Ter plaatse van de locatie Noordkade Veghel terrassen zijn terrassen toegestaan voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarde: a. er is sprake van een feitelijk bestaand terras, waarbij wordt voldaan aan de regels voor terrassen, zoals opgenomen in de beleidsregel 'Nadere regels terrassen' d.d. 20 april 2022 en de nadere regels voor terrassen,	Artikel 27.60 Ter plaatse van de locatie Noordkade Veghel terrassen zijn terrassen toegestaan voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarde: a. er is sprake van een feitelijk bestaand terras, welke niet in strijd is met de regels voor terrassen, zoals opgenomen in de beleidsregel 'Nadere regels terrassen' d.d. 20 april 2022 en de nadere regels voor terrassen, zoals opgenomen in bijlage 2

zoals opgenomen in bijlage 2 van de Horecavisie en -beleid Gemeente Meierijstad, geldend vanaf d.d. 5 juni 2019, dan wel de opvolger daarvan.	van de Horecavisie en -beleid Gemeente Meierijstad, geldend vanaf d.d. 5 juni 2019, dan wel de opvolger daarvan.
Artikel 27.62 lid 3 De melding bevat in aanvulling op de algemene indieningsvereisten in artikel 27.9 het volgende: a. een onderbouwing dat wordt voldaan aan de nadere regels voor terrassen, zoals opgenomen in bijlage 2 van Horecavisie en -beleid Gemeente Meierijstad, geldend vanaf d.d. 5 juni 2019, dan wel de opvolger daarvan; b. een onderbouwing dat wordt voldaan aan de regels voor terrassen, zoals opgenomen in de beleidsregel 'Nadere regels terrassen' d.d. 20 april 2022, dan wel de opvolger daarvan; c. een instemmingsverklaring van de eigenaar van de gronden waarop het terras wordt geëxploiteerd.	Artikel 27.62 lid 3 De melding bevat in aanvulling op de algemene indieningsvereisten in artikel 27.9 het volgende: a. een onderbouwing dat de activiteit niet in strijd is met de nadere regels voor terrassen, zoals opgenomen in bijlage 2 van "Horecavisie en -beleid Gemeente Meierijstad" van 5 juni 2019, dan wel de opvolger daarvan; b. een onderbouwing dat de activiteit niet in strijd is met de regels voor terrassen, zoals opgenomen in de beleidsregel "Nadere regels terrassen" van 20 april 2022, dan wel de opvolger daarvan; c. een instemmingsverklaring van de eigenaar van de gronden waarop het terras wordt geëxploiteerd; d. ingeval van een dakterras, een beschrijving van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de inpassing in de omgeving, het woon- en leefklimaat van omliggende functies en de bereikbaarheid en veiligheid van het terras.

Ingevoegd wordt een nieuw artikel 27.101, waarna de artikelen van paragraaf 27.4.3 en verder worden hernummerd. Hierbij wordt op de kaart 'Noordkade Veghel zone opbouw silo's' ingetekend boven en rondom drie van de bestaande silo's.

Artikel 27.101 Vergunningplichtige bouwactiviteit – gebouw op silo's Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het, in aanvulling en afwijking op het bepaalde in afdeling 27.4.1 en 27.4.2, bouwen, bedoeld in artikel 22.26 binnen de locatie Noordkade Veghel zone opbouw silo's indien voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels: a. er wordt tevens toepassing gegeven aan en voldaan aan het bepaalde in artikel 27.64 (gebruik hotel); b. de bouwhoogte is niet hoger dan 42 m; c. er wordt middels een bezonningstudie aangetoond dat in de omgeving geen onevenredige schaduwhinder ontstaat; d. er wordt aangetoond dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden plaatsvindt; e. er wordt middels een windhinderonderzoek conform NEN 8100 aangetoond dat het windklimaat in de openbare ruimte aanvaardbaar is, al dan niet door middel van het nemen van maatregelen; en f. buiten de locatie Veghel Noordkade zone opbouw silo's is uitsluitend een overkraging toegestaan met een minimale onderdoorgang van 35 m.
--

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 27.111 lid 2 Voor het bepalen van de in het eerste lid genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2025' als vastgesteld op 26 juni 2026, in acht genomen te worden.	Artikel 27.111 lid 2 Voor het bepalen van de in het eerste lid genoemde voldoende parkeergelegenheid worden de normen zoals bedoeld in de beleidsregel "Nota Parkeernormen Meierijstad 2025" van 26 juni 2026 in acht genomen. Indien deze beleidsregel wordt gewijzigd door het bevoegd gezag, wordt rekening gehouden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregel zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.
Artikel 27.114 1.a. de optelsom (de benodigde capaciteit) van de feitelijke parkeerbehoefte Noordkade op basis van monitoring op het maatgevende moment en de theoretische parkeerbehoefte Noordkade op basis het	Artikel 27.114 lid 1 a. 1.a. de optelsom (de benodigde capaciteit) van de feitelijke parkeerbehoefte Noordkade op basis van monitoring op het maatgevende moment en de theoretische parkeerbehoefte Noordkade op basis het van bepaalde in 27.113 tweede lid niet meer bedraagt dan 90% van de bestaande parkeercapaciteit Noordkade;

van bepaalde in 27.113 tweede lid niet meer bedraagt dan 85% van de bestaande parkeercapaciteit Noordkade; 2. Als uit de eindevaluatie blijkt dat de parkeerdruk hoger is 85% van de bestaande parkeercapaciteit Noordkade dienen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en in stand worden gehouden zodat de benodigde capaciteit op maximaal 85% van de bestaande parkeercapaciteit Noordkade komt.	2. Als uit de eindevaluatie blijkt dat de parkeerdruk hoger is dan 90% van de bestaande parkeercapaciteit Noordkade dienen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en in stand worden gehouden zodat de benodigde capaciteit op maximaal 90% van de bestaande parkeercapaciteit Noordkade komt.
Artikel 27.119 Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 27.118 en een langzaamverkeersverbinding te realiseren van minimaal 3,5 meter.	Artikel 27.119: Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 27.118.
Artikel 29.120 Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning voor het toestaan van activiteiten zoals bedoeld onder artikel 27.119 mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels: - er is een obstakelvrije ruimte aan de zijkanen van de weg; - er heeft afstemming plaatsgevonden met de veiligheidsregio Brabant-Noord; - een goede ontsluiting en verbinding van de Noordkade blijft geborgd;	Artikel 27.120 Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning voor het toestaan van activiteiten zoals bedoeld onder artikel 27.119 mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels: - de langzaamverkeersverbinding heeft een breedte van minimaal 3,5 m; - er is een obstakelvrije ruimte aan de zijkanen van de weg; - er heeft afstemming plaatsgevonden met de veiligheidsregio Brabant-Noord - een goede ontsluiting en verbinding van de Noordkade blijft geborgd;
Artikel 27.125 Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 27.124 en een langzaamverkeersverbinding te realiseren van minimaal 4,5 meter.	Artikel 27.125 Het is verboden zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 27.124
Artikel 27.126 Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning voor het toestaan van activiteiten zoals bedoeld onder artikel 27.125 mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels: - er is een obstakelvrije ruimte aan de zijkanen van de weg; - er heeft afstemming plaatsgevonden met de veiligheidsregio Brabant-Noord - een goede ontsluiting en verbinding van de Noordkade blijft geborgd;	Artikel 27.126 Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning voor het toestaan van activiteiten zoals bedoeld onder artikel 27.125 mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels: - de weg heeft een breedte van minimaal 4,5 m; - er is een obstakelvrije ruimte aan de zijkanen van de weg; - er heeft afstemming plaatsgevonden met de veiligheidsregio Brabant-Noord een goede ontsluiting en verbinding van de Noordkade blijft geborgd;
Bijlage bij hoofdstuk 27, begripsbepalingen theoretische parkeerbehoefte Noordkade Parkeerbehoefte binnen het plangebied op grond van de normen uit de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018.	Bijlage bij hoofdstuk 27, begripsbepalingen theoretische parkeerbehoefte Noordkade Parkeerbehoefte binnen het plangebied op grond van de normen uit de "Nota Parkeernormen Meierijstad 2025" of haar opvolger.
Bijlage bij hoofdstuk 27, begripsbepalingen feitelijke parkeerbehoefte Noordkade De daadwerkelijke behoefte aan een bepaald aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de exploitatie van De Noordkade zoals die blijkt uit monitoring door exploitant van de Noordkade, waarbij er geen sprake is van een structureel parkeertekort. Van structureel parkeertekort is sprake als een parkeerbezetting van de bestaande parkeercapaciteit Noordkade ten minste 10% van de tijd in het evaluatiejaar (36 dagen) hoger is dan 85% gedurende	Bijlage bij hoofdstuk 27, begripsbepalingen feitelijke parkeerbehoefte Noordkade De daadwerkelijke behoefte aan een bepaald aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de exploitatie van De Noordkade zoals die blijkt uit monitoring door exploitant van de Noordkade, waarbij er geen sprake is van een structureel parkeertekort. Van structureel parkeertekort is sprake als een parkeerbezetting van de bestaande parkeercapaciteit Noordkade ten minste 10% van de tijd in het evaluatiejaar (36 dagen) hoger is dan de bezettingsgraad zoals bepaald in de "Nota Parkeernormen Meierijstad 2025" of haar opvolger. Voor de bepaling

één uur. Voor de bepaling of er sprake is van een structureel parkeertekort worden de locaties Noordkade, P3 en Zuidkade als totaal gezien.	of er sprake is van een structureel parkeertekort worden de locaties Noordkade, P3 en Zuidkade als totaal gezien.
---	---

De artikelen 28.14-28.16 worden verbeterd. Ook wordt 28.19 verbeterd en worden direct daarachter twee artikelen ingevoegd (met hernummering van 28.20 en verder).

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 28.14 Woonactiviteiten In aanvulling op het bepaalde in artikel 20 en artikel 23 in samenhang met de binnen het werkings- gebied geldende bestemming en functieaanduidingen op de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode” en “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4” en artikel 7 van het paraplubestemmingsplan “Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend fruit” zoals onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1. onder a. van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode wonen dat de activiteit Wonen is toegestaan, zoals bedoeld in artikel 7 van het bestemmingsplan “Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend Fruit” zoals onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1. onder a. van de Omgevingswet, met dien verstande dat: [...] c. de beoogde respijtplakken enkel plaats mogen vinden binnen de reeds bestaande woning Bunderdreef 2a; [...].	Artikel 28.14 Woonactiviteiten In aanvulling op het bepaalde in artikel 20 en artikel 23 in samenhang met de binnen het werkings- gebied geldende bestemming en functieaanduidingen op de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode” en “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4” en artikel 7 van het paraplubestemmingsplan “Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend fruit” zoals onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode wonen dat de activiteit Wonen is toegestaan, zoals bedoeld in artikel 7 van het bestemmingsplan “Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend fruit” zoals onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, met dien verstande dat: [...] c. het gebruik van de beoogde respijtplakken zolang als de propaantank niet gesaneerd is beperkt blijft tot de bestaande woning Bunderdreef 2a; [...].
Artikel 28.15 Bosactiviteiten In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode,” zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode bos dat de gronden gebruikt worden voor het aanleggen en duurzaam in stand houden van natuurontwikkeling, zoals opgenomen in de bijlage Beeldkwaliteitsplan Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode.	Artikel 28.15 Bosactiviteiten In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4” zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode bos dat de gronden per 1 juli 2036 niet anders gebruikt worden dan voor het aanleggen en duurzaam in stand houden van natuurontwikkeling, zoals opgenomen in de bijlage Beeldkwaliteitsplan Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode.
Artikel 28.16 Agrarische activiteiten In aanvulling op artikel 4 in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemming op de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode” zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1. onder a van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode agrarisch en de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode bos dat agrarische grondactiviteiten zijn toegestaan in de vorm van agroforestry, boslandbouw en moestuin.	Artikel 28.16 Agrarische activiteiten 1. In aanvulling op de artikelen 4 en 5 van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4” in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemmingen op de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode” zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode agrarisch en de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode bos dat agrarische grondactiviteiten zijn toegestaan in de vorm van agroforestry, boslandbouw en moestuin. 2. In afwijking van de artikelen 4 en 5 van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4” in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemmingen op de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint-

	Oedenrode" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode agrarisch en de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode bos dat intensieve akkerbouw is verboden.
Artikel 28.19 Toelaatbaarheid van activiteiten nabij de rioolwatertransportleiding Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode rioolwatertransportleiding zijn de regels van artikel 21.4 1 (omgevingsvergunning voor activiteiten dieper dan 0,50 m onder maaiveld) van bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" zoals onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet van toepassing.	Artikel 28.19 Vergunningplicht werken en werkzaamheden In aanvulling op artikel 4.6 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, en artikel 26.122 van dit omgevingsplan, is het binnen de locatie Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode rioolwatertransportleiding verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten uit te voeren: a. aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplanting (inclusief riet); b. vellen of rooien van houtgewas; c. wijzigen van het maaiveld door ontgronding of ophoging; d. grondroerende activiteiten (riolering, kabels, leidingen, drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk; e. heiwerkzaamheden of het indringen van voorwerpen in de bodem; f. diepploegen; g. aanbrengen of verbreden van verhardingen; h. permanent opslaan van goederen of afvalstoffen; i. aanleggen of wijzigen van waterlopen; j. plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten of straatmeubilair. Artikel 28.20 Specifieke beoordelingsregels werken en werkzaamheden De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit werken en werkzaamheden, bedoeld in artikel 28.19, wordt alleen verleend als de activiteit geen negatieve gevolgen heeft voor de continuïteit, de veiligheid en het beheer van de rioolwatertransportleiding. Artikel 28.21 Specifieke aanvraagvereisten werken en werkzaamheden Bij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in deze paragraaf, worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt: a. een nadere uitwerking van de bijlage Beeldkwaliteitsplan Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode die gedetailleerd inzicht geeft in de voorgenomen activiteit en de afstanden tot de rioolwatertransportleiding en a-watergang; en b. een beschrijving van de mogelijke effecten van de activiteit op de rioolwatertransportleiding en van de maatregelen om negatieve effecten tegen te gaan.

Artikel 28.31 wordt aangevuld en artikel 28.32 wordt ingekort.

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 28.31 Agrarische en hippische activiteiten In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" in samenhang met de binnen het werkingsgebied	Artikel 28.31 Agrarische en hippische activiteiten In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemming en

geldende bestemming en functieaanduidingen op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2" en "Buitengebied Sint-Oedenrode" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Nieuwstraat 22 en 28 Sint-Oedenrode paardenhouderij dat de activiteit productiegerichte paardenhouderij is toegelaten, zoals bedoeld in artikel 1.151, 1.161 (rijhal), 1.168 (stageverblijf) en 1.170 (stapmolen) van bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, met dien verstande dat: a. indien de in de bijlage Landschappelijke inpassing Nieuwstraat 22 en 28 Sint-Oedenrode genoemde 'landschappelijke inpassing' niet binnen één jaar na inwerkingtreding van deze afdeling van dit omgevingsplan gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden wordt, dit wordt aangemerkt als zijnde strijdig met dit omgevingsplan.	functieaanduidingen op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2" en "Buitengebied Sint-Oedenrode" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Nieuwstraat 22 en 28 Sint-Oedenrode paardenhouderij dat de activiteit productiegerichte paardenhouderij is toegelaten, zoals bedoeld in artikel 1.151, 1.161 (rijhal), 1.168 (stageverblijf) en 1.170 (stapmolen) van bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, met dien verstande dat: a. indien de in de bijlage Landschappelijke inpassing Nieuwstraat 22 en 28 Sint-Oedenrode genoemde 'landschappelijke inpassing' niet binnen één jaar na inwerkingtreding van deze afdeling van dit omgevingsplan gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden wordt, dit wordt aangemerkt als strijdig met dit omgevingsplan; b. lichtmasten bij de rijbak niet toegestaan zijn.
Artikel 28.32 Woon- en verblijfsactiviteiten In aanvulling op het bepaalde in artikel 4 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemming en functie-aanduidingen op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt op de locatie Nieuwstraat 22 en 28 Sint-Oedenrode paardenhouderij dat: a. het gebruik van één plattelandswoning of bedrijfswoning is toegelaten; b. het gebruik van stageverblijven is toegelaten, dat wil zeggen maximaal 3 onzelfstandige woon- eenheden voor in totaal maximaal 6 personen.	Artikel 28.32 Woon- en verblijfsactiviteiten In aanvulling op het bepaalde in artikel 4 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemming en functie-aanduidingen op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt op de locatie Nieuwstraat 22 en 28 Sint-Oedenrode paardenhouderij dat het gebruik van stageverblijven is toegelaten, dat wil zeggen maximaal 3 onzelfstandige wooneenheden voor in totaal maximaal 6 personen.

De artikelen 28.37 en 28.38 worden verbeterd.

Ontwerp:	Voorgestelde verbetering:
Artikel 28.37 Verbod agrarische bedrijfsactiviteiten In afwijking van het bepaalde in artikel 4 in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' en bijbehorende aanduidingen 'cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'cultuurhistorisch waardevolle akker' op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Ollandseweg 119 Sint-Oedenrode recreatie dat (agrarische) bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 1.9 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2" zijn verboden.	Artikel 28.37 Verbod agrarische bedrijfsactiviteiten In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en bijbehorende aanduidingen 'cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'cultuurhistorisch waardevolle akker' op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Ollandseweg 119 Sint-Oedenrode recreatie dat (agrarische) bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 1.14 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" zijn verboden.
Artikel 28.38 Recreatieve bedrijfsactiviteiten In afwijking van het bepaalde in artikel 4 in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemming	Artikel 28.38 Recreatieve bedrijfsactiviteiten 1. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4" in

'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en bijbehorende aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschalig kamperen' en 'bouwvlak' van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2", zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Ollandseweg 119 Sint-Oedenrode recreatie dat de activiteit 'Recreatie' is toegestaan, zoals bedoeld in artikel 13 van bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2" zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, van toepassing.	samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en bijbehorende aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschalig kamperen' en 'bouwvlak' op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2", zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor de locatie Ollandseweg 119 Sint-Oedenrode recreatie dat de activiteit 'Recreatie' is toegestaan als bedoeld in artikel 13 van bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4". 2. De locatie Ollandseweg 119 Sint-Oedenrode recreatie wordt bedrijfsmatig beheerd.
---	---

Ingevoegd wordt een nieuw artikel 28.39 in paragraaf 28.6.2, met hernummering van het bestaande artikel 28.39 en daaropvolgende artikelen. Ook het 'Overzicht Documentenbijlagen' wordt aangevuld.

Voorgestelde aanvulling:
Artikel 28.39 Voorwaardelijke verplichting Binnen twee jaar na ingebruikname van het eerste nieuwe gebouw binnen de locatie Ollandseweg 119 Sint-Oedenrode groepsaccommodatie of Ollandseweg 119 Sint-Oedenrode recreatiewoningen dient de de bijlage Landschappelijke inpassing Ollandseweg 119 Sint-Oedenrode opgenomen landschappelijke inpassing gerealiseerd te worden. Indien de landschappelijke inpassing niet gerealiseerd is of na realisatie niet duurzaam in stand wordt gehouden, wordt dit aangemerkt als strijdig met dit omgevingsplan.

De formulering in bovenstaande bepaling – 'niet gerealiseerd is of na realisatie niet duurzaam in stand wordt gehouden' en zonder 'zijnde' tussen 'aangemerkt als' en 'strijdig' – wordt ook toegepast in de artikelen:

- 24.6, lid 3 (Versantvoortstraat 2a Veghel);
- 24.14 lid 3 (Boerdonksedijk 18 Erp);
- 25.10 lid 3 (Houtsestraat 21 Sint-Oedenrode);
- 25.23 lid 3 (Boerdonksedijk 36 Erp);
- 25.28 lid 3 (Ollandseweg 139 Sint-Oedenrode);
- 26.9 onder c (Groothees 13 Erp);
- 26.15 onder c (Kraanmeer 29 Erp);
- 26.21 onder b (Pastoor van Vroonhovenstraat 11 Schijndel);
- 26.27 onder c (Putsteeg 8 Schijndel);
- 26.31 onder a (Espendonk ong. Sint-Oedenrode);
- 26.38 onder b (Lieshoutseweg ong. Sint-Oedenrode);
- 26.44 onder b (Zwembadweg 43 Sint-Oedenrode);
- 26.50 onder c (Dorshout 22 Veghel);
- 26.51 lid 6 (Dorshout 22 Veghel);
- 26.60 onder b (Dorshout 32 en 33 Veghel);
- 26.66 onder c (Grootdonkweg 4 Veghel);
- 26.75 onder c (Grootdonkweg 6 Veghel);
- 26.84 onder b (Nieuwe Veldenweg 8 Veghel);
- 28.10 lid 1 (Voorbolst 4 Erp);
- 28.14 onder f (Bunderdreef 2 en 2a Sint-Oedenrode);
- 28.27 lid 1 (Jenne Akkers 8 Sint-Oedenrode);
- 28.31 onder a (Nieuwstraat 22 en 28 Sint-Oedenrode); en

- 28.43 onder a (Ollandseweg ong. naast 162 Sint-Oedenrode).

Artikel 28.1 wordt aangevuld met een nieuw lid tussen het 7^e en het 8^e (waarbij de leden hernummerd worden) en aan hoofdstuk 28 wordt een afdeling toegevoegd. De ‘Motivering’ van het wijzigingsbesluit wordt aangevuld met een nieuwe paragraaf 10 (waarbij de paragrafen hernummerd worden). Zie de navolgende tabel.

Artikel 28.1 Voorrangsbepaling [...] 8. In afwijking van het bepaalde het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet geldt voor de locaties Molendijk-Zuid 20 Schijndel, het bepaalde in afdeling 28.9.
Afdeling 28.9 Molendijk-Zuid 20 te Schijndel Paragraaf 28.9.1 Algemeen Artikel 28.53 Toepassingsbereik Deze afdeling gaat over het gebruiken van gronden gelegen binnen de locatie Molendijk-Zuid 20 Schijndel. Artikel 28.54 Oogmerken De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op: a. het tegengaan van niet langer gewenste bedrijfsactiviteiten; b. het bieden van gebruiksmogelijkheden voor de betreffende locatie en omgeving; c. het bieden van bouwmogelijkheden voor de betreffende locatie; d. het beschermen van een gezonde leefomgeving; e. het beschermen en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Paragraaf 28.9.2 Regels over gebruik Artikel 28.55 Verbod lpg 1. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1.2, onder a, onder 5, in samenhang met de binnen het werkingsgebied geldende functieaanduiding op de verbeelding van het Schijndelse bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet geldt voor de locatie Molendijk-Zuid 20 Schijndel vervallen functieaanduiding dat verkoop van motorbrandstoffen niet toegestaan is. 2. In afwijking van de verbeelding van het Schijndelse bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” zoals onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet geldt voor de locatie Molendijk-Zuid 20 Schijndel vervallen veiligheidszone dat er geen gebiedsaanduiding veiligheidszone lpg wordt onderscheiden.
Motivering [...] 12. Molendijk-Zuid 20 te Schijndel Op dit perceel was een autobedrijf gevestigd, maar de locatie wordt getransformeerd. Een initiatief voor een bedrijfsverzamelgebouw is intussen vergund. De geldende functieaanduiding ‘verkooppunt motorbrandstoffen met lpg’ is achterhaald, want dat station is gesloten en wordt niet heropend. Via de geldende bouwregels betekent de oude functieaanduiding evenwel een belemmering, want dan is de maximale hoogte voor bedrijfsgebouwen 3,5 m in plaats van 10 m. De initiatiefnemer van de transformatie heeft zelf verzocht om deze belemmering op te heffen. Dat maakt dat dit actualiseren van het geldende regime prioriteit toegekend moet worden en dat hiermee de vijfde wijzigingsronde van het omgevingsplan wordt aangevuld. Belanghebbenden in de omgeving worden hierdoor niet onevenredig benadeeld. De maximale bouwhoogte van 10 m is standaard in dit deel van het bedrijventerrein. Daar komt bij, dat de hindercirkel of veiligheidszone vanwege het lpg-station vervalt. Onderstaand is een situatietekening van de vergunde ontwikkeling opgenomen: [uitsnede verbeelding bestemmingsplan]