

Datum raad	24 september 2026	Zaaknummer	3131936
Datum college	25 augustus 2026	Portefeuille	Ruimtelijke ordening, mobiliteit, openbaar gebied, duurzaamheid J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Voorstel tot wijziging van het omgevingsplan (5 ^e wijzigingsronde)		

Samenvatting

Halfjaarlijks wijzigen we het omgevingsplan van Meierijstad. In deze vijfde wijzigingsronde gaat het om twaalf verschillende wijzigingen. Dat zijn een overwegend consoliderende regeling voor De Noordkade te Veghel, enkele locatieontwikkelingen en technische wijzigingen. Op het ontwerp dat eerder ter inzage lag, zijn zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van ontvangen reacties worden aanpassingen voorgesteld. Ook worden er ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Het beheer van het omgevingsplan is een taak opgedragen door de nationale wetgever. Deze taak voert onze gemeente uit onder het begrotingshoofdstuk 'Ruimtelijke ontwikkeling en wonen'.

Behandeling in commissie

17 september 2026.

Besluit gemeenteraad:

Het omgevingsplan te wijzigen (5e wijzigingsronde) conform bijgevoegd technisch wijzigingsbesluit.



Waarom naar de raad

Het wijzigen van het omgevingsplan is een raadsbevoegdheid.

Eerder genomen besluiten

Ons college besliste op 4 mei 2026 om het ontwerp van deze wijzigingsronde ter inzage te leggen en om uw raad hierover een raadsinformatiebrief te zenden. In uw vergadering van 28 mei 2026 heeft uw raad kennis genomen van die brief.

Aanleiding

De voorgestelde wijziging van het omgevingsplan vindt haar aanleiding in afspraken gemaakt met de exploitant van De Noordkade te Veghel, een reeks initiatieven en nationale regelingen.

1. De Noordkade te Veghel (AWOP-2025-3841)

Het voormalige agro-industriële complex aan de 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, met daarbij enige flexibiliteit, nu gebundeld in een (tijdelijk) hoofdstuk van het omgevingsplan. Een voorontwerp van dat hoofdstuk heeft ter inzage gelegen. Er is één inspraakreactie ontvangen op het voorontwerp. Op het ontwerpbesluit zijn twee zienswijzen ingediend, één door de exploitant / eigenaar van de locatie en één door een buurtbewoner.

2. Voorbolst 2 en 4 te Erp (AWOP-2026-0915)

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 (AWOP-2026-0937)

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

4. Jenne Akkers 8 te Sint-Oedenrode (AWOP-2026-0927)

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 (AWOP-2026-0925)

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

6. Ollandseweg 119 te Sint-Oedenrode (AWOP-2026-0932)

Waar het tijdelijke omgevingsplan op de locatie al kleinschalig kamperen toelaat, wordt de gevestigde 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 (AWOP-2025-3862)

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. Onze medewerking aan dit initiatief bood een vervolg op een positieve principebeoordeling van het toenmalige college van de gemeente Sint-Oedenrode.

8. Vresselseweg 39-39a te Sint-Oedenrode (AWOP-2026-1092)

De locatie, dicht bij Zwijnsbergen dan bij Nijnsel, kent een gesplitste woonboerderij. Voor boerderijsplitsing in afwijking van het bestemmingsplan is op 28 februari 2018 een vergunning verleend. Voor bouwactiviteiten en een planologische afwijking (het uitbreiden van een bijgebouw) is op 27 maart 2025 een vergunning verleend. De vergunde situatie wordt nu verwerkt in het omgevingsplan. Overigens is op de locatie sprake van een bedrijf aan huis, maar de vergunde uitbreiding stond niet ten dienste van die bedrijfsvoering.

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. De regeling van de minister kent een eigen toelichting: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2025-32257.html>.

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. De wijziging van de Omgevingsregeling kent een eigen toelichting:

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2025-32862.html#recital>

11. *Reparatie Espendonk 15 te Sint-Oedenrode* (AWOP-2025-3664)

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 bleek, 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.

12. *Toevoeging Molendijk-Zuid 20 te Schijndel* (ZW-2026-154501)

Naar aanleiding van een zienswijze wordt een locatie toegevoegd die niet was opgenomen in het ontwerp van deze vijfde wijzigingsronde. Het gaat om een voormalig autobedrijf aan de Molendijk-Zuid 20 te Schijndel. Daarvan wordt de geldende aanduiding lpg-station geschrapt. Daar heeft de initiatiefnemer zelf om verzocht, teneinde een belemmering weg te nemen bij een transformatie tot bedrijfsverzamelgebouw. Voor dat initiatief is al een vergunning verleend.

Argumenten

1.1. *De regeling beweegt mee met ruimtelijke ontwikkelingen*

Over de gebiedstransformatie aan de Noordkade, nu Verlengde Noordkade, te Veghel bestond de afspraak dat de gemeente zou zorgen voor een nieuw bestemmingsplan. Intussen zijn de organische ontwikkelingen in het gebied gefaciliteerd met vergunningen. Na overleg binnen de stuurgroep, waarin de exploitant deelneemt, worden de gerealiseerde ontwikkelingen verwerkt in deze wijzigingsronde.

Naar aanleiding van de zienswijze van Noordkade Ontwikkeling b.v. worden enkele wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbesluit. Na het indienen van de zienswijze vonden er nog enkele gesprekken met de exploitant plaats. Dit alles heeft geleid tot een voorstel voor de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit:

- Op verzoek wordt de regeling verduidelijkt. De mogelijkheden vanuit directe regels, meldingsplichten of vergunningplichten waren niet voldoende duidelijk verwoord in de aanvankelijke uitwerking en leidden tot verwarring.
- 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. In lijn met twee eerdere besluiten (omgevingsvergunningen) van ons college uit 2019-2020 en in lijn met het masterplan uit 2011 is een hotel bovenop de silo's te rechtvaardigen. De bouwhoogte wordt maximaal 42 meter en sluit aan op afspraken die de exploitant met omwonenden heeft gemaakt. Voor een hotel wordt een vergunningplicht opgenomen met beoordelingsregels. Voor het verkrijgen van een vergunning voor het hotel dient onder andere aangetoond te worden dat er geen onevenredige hinder voor omwonenden plaatsvindt op het gebied van wind, privacy, zonlichttoetreding. Ook dient aangetoond te worden dat er geen negatieve effecten optreden als het gaat om parkeren en verkeer. Middels deze regeling worden alle belangen

meegewogen en kan voldaan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- De toelichting wordt verbeterd en verduidelijkt.

Met de kleinere locatieontwikkelingen (deelzaken 2 tot en met 8 en 11) wordt de transformatie van het landelijk gebied gefaciliteerd.

1.2. De wijzigingen voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor elk van de locatie- en gebiedsontwikkelingen is een motivering opgesteld waaruit blijkt dat de wijziging mogelijk is binnen de (wettelijke) kaders van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.3. De ambtshalve aanpassingen versterken het voorstel

De ambtshalve wijzigingen voorzien in beperkte verbeteringen in de regels of plankaart. Met de wijzigingen wordt ervoor gezorgd dat het plan beter leesbaar wordt en dat de ontwikkelingen binnen het geldende kader worden gefaciliteerd zoals was voorzien.

1.4. De zienswijzen geven (deels) aanleiding tot aanpassing van het plan

De vijf zienswijzen zijn inhoudelijk allemaal behandeld. In de “Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” is de reactie opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen worden planregels en een enkele motivering verbeterd (bijlage ETFAL De Noordkade).

Kantttekeningen

1.1. Niet aan alle wensen wordt volledig tegemoet gekomen

Niet aan alle wensen uit zienswijzen of nader overleg wordt tegemoet gekomen met dit voorstel. Noemenswaardig is dat Noordkade Ontwikkeling b.v. met de regeling verder had willen gaan dan consolideren wat al is vergund en ontwikkeld op De Noordkade, bijvoorbeeld met ruimhartiger bouwregels voor een hotel op de silo's. Toch biedt de nu voorgestelde regeling al enige flexibiliteit, het is niet noodzakelijk om alle activiteiten strikt te fixeren op hun huidige locatie. Overigens betekent dat de gemeente nu nieuwe ontwikkelingen van De Noordkade niet faciliteert met deze wijzigingsronde, niet dat die ontwikkelingen worden uitgesloten. Er zijn diverse ontwikkelingen die nog onderwerp van gesprek en studie zijn.

Relatie met Toekomstvisie Meierijstad 2040

Vul in de onderstaande tabel per ambitie in op welke wijze het voorstel bijdraagt aan de ambities uit de Toekomstvisie Meierijstad 2040.

Ambities uit toekomstvisie	Toelichting
Betaalbaar wonen voor iedereen: verstedelijking en dorpse gemoedelijkheid gaan hand in hand	Een aantal van de deelzaken betreft de omvorming of toevoeging van woningen.

Inclusieve samenleving, iedereen doet mee: de Meierijstadse samenleving voelt zich verbonden en kijkt naar elkaar om	Op enkele van de locaties wordt een vorm van wonen en zorg gecombineerd.
Zorgtransitie: de zorg is toegankelijk, betaalbaar en kwalitatief	Planregels kunnen niet goed bijdragen aan het realiseren van deze ambitie.
Circulaire economie: sterk en samen duurzaam ondernemen in Meierijstad	Enkele van de deelzaken hebben een component van economische ontwikkeling: stedelijke gebiedstransformatie dan wel nieuwe functies voor het landelijk gebied.
Kennis en talenten aantrekken en behouden: een leven lang ontwikkelen	Planregels kunnen niet goed bijdragen aan het realiseren van deze ambitie.
Mobiliteitstransitie: beter bereikbaar via weg en water en een boost voor de fiets en het OV	De deelzaken als zodanig van deze wijzigingsronde faciliteren mobiliteit niet. Bij de gebiedsontwikkeling aan de Noordkade vormen verkeer en parkeren wel belangrijke aandachtspunten.
Energiesysteem van de toekomst: een hoogwaardige en robuuste energievoorziening	De deelzaken als zodanig van deze wijzigingsronde faciliteren de energievoorziening niet.
Agrarische sector: ruimte voor een vitaal en agrarisch buitengebied	Enkele van de deelzaken betreffen nieuwe functies voor het landelijk gebied.
Gezonde en veilige leefomgeving: een sterk groen raamwerk voor ontmoeten en bevorderen van gezondheid	De deelzaken als zodanig van deze wijzigingsronde faciliteren sociale en groene voorzieningen niet. Wel biedt de Verlengde Noordkade gelegenheid voor ontmoeten.
Klimaatbestendig en biodiversiteit: verbonden klimaatadaptief	De deelzaken als zodanig van deze wijzigingsronde faciliteren klimaatadaptatie en biodiversiteit niet. Wel staan er randvoorwaarden voor locatieontwikkelingen in relatie tot deze ambitie. Dat leidt bijvoorbeeld tot landschappelijke inpassingen.
Democratische transitie: bestuurlijk leiderschap in verbinding met de gemeenschap	Planregels kunnen niet goed bijdragen aan het realiseren van deze ambitie.

Communicatie & participatie

De procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan vergt dat de gemeente een voornemen publiceert, publiceert over het ontwerp en dat ontwerpbesluit ter inzage legt, en vervolgens publiceert wanneer de wijziging is vastgesteld. In aanvulling op deze formele publicaties is bij gelegenheid van het ter inzage leggen van het ontwerp al een raadsinformatiebrief verspreid.

Deze paragraaf vervult de functie van het voorgeschreven participatieverslag. Zoals met uw raad besproken, is de algemene werkwijze voor het omgevingsplan dat intensievere vormen van participatie plaatsvinden bij het vooroverleg over een initiatief, voor een buitenplanse omgevingsvergunning of voor een inhoudelijk beleidsprogramma. Daardoor kan participatie beperkt blijven bij de juridische doorwerking van één en ander in het omgevingsplan. Met betrekking tot de locatie- en gebiedsontwikkelingen is er inderdaad door de betreffende exploitant of initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. De verslagen van die omgevingsdialogen zijn bijlagen bij dit participatieverslag (online beschikbaar via [Dossier 19483085325 - Djuma OpenInfo](#)). Voor de gebiedsontwikkeling aan de Verlengde Noordkade te Veghel zijn dialogen gevoerd bij eerdere vergunningverlening. De deelzaak De Noordkade in de huidige wijzigingsronde van het omgevingsplan is hoofdzakelijk consoliderend, dat wil zeggen dat vergund en feitelijk gebruik verwerkt worden, met daarbij enige flexibiliteit in de regeling. De exploitant van De Noordkade, en ook ons college, blijft in overleg met omwonenden over mogelijk toekomstige stappen in dit transformatieproces.

Het voornemen tot deze wijziging van het omgevingsplan is op 25 maart 2026 gepubliceerd zodat eenieder zich met vragen of suggesties kon wenden tot onze gemeente. Op 7 mei 2026 is gepubliceerd dat het ontwerp van deze wijziging zes weken ter inzage zou liggen met ingang van 7 mei 2026 en dat gedurende die reactietermijn eenieder een zienswijze kon indienen. De "Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" is een bijlage bij dit participatieverslag

Voor belangstellenden is er over de vijfde wijzigingsronde een inloopbijeenkomst gehouden op 3 juni 2026. Daar konden bezoekers informatie krijgen over deze wijzigingsronde. Er was inderdaad een aantal bezoekers op 3 juni: met enkele is gesproken over een deelzaak van deze wijzigingsronde, maar andere bezoekers kwamen informeren naar de voortgang in zaken die niets van doen hebben met deze vijfde wijzigingsronde.

Naar aanleiding van het ontwerp is met de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel nader overleg gevoerd. Voor zover dat reden gaf tot (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerp is dat vermeld in voornoemde notitie.

Financiële toelichting

Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties.

Planning

Nadat uw besluit tot wijziging van het omgevingsplan is genomen, wordt het bekendgemaakt en treedt het in werking. Onder de Omgevingswet is de standaard inwerkingtreding vier weken na de bekendmaking van het wijzigingsbesluit.

Rechtsbescherming

Tegen uw besluit tot vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Monitoring en evaluatie

Bij de vijfde wijzigingsronde heeft in zekere zin een rijping van het plan plaatsgevonden doordat eenieder zienswijzen kon indienen en doordat nader ambtelijk overleg met provincie, waterschappen en initiatiefnemers plaatsvond. Dat leidt al tot aanpassing ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp.

Bijlagen

1. Technisch wijzigingsbesluit vijfde wijzigingsronde
2. Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
3. Afzonderlijke zienswijzen (geanonimiseerd):
 - a. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
 - b. Boskamp Willems Advocaten namens Boschdijk Beheer b.v.
 - c. ALEX Advocaten namens Noordkade Ontwikkeling b.v.
 - d. Reclamant no. 4
 - e. Reclamant no. 5 (waterschap De Dommel)
4. Bijlagen ETFAL locatie- en gebiedsontwikkelingen:
 - a. De Noordkade te Veghel
 - b. Voorbolst 2 en 4 te Erp
 - c. Bunderdreef 2-2a te Sint-Oedenrode
 - d. Jenne Akkers 8 te Sint-Oedenrode
 - e. Nieuwstraat 22 en 28 te Sint-Oedenrode
 - f. Ollandseweg 119 te Sint-Oedenrode
 - g. Ollandseweg ong. (naast 162) te Sint-Oedenrode
 - h. Vresselseweg 39-39a te Sint-Oedenrode

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 augustus 2026,

Gelet op de artikelen 2.4, 4.1 lid 1 en 4.2 lid 1 van de Omgevingswet,

Besluit gemeenteraad:

Het omgevingsplan te wijzigen (5e wijzigingsronde) conform bijgevoegd technisch wijzigingsbesluit.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 24 september 2026

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

drs. K.J.H.A. van Oort

ir. C.H.C. van Rooij