

Technische vragen raadsvergadering 24 september 2026

Wijziging omgevingsplan Meerijstad (5 ^e wijzigingsronde)		
Fractie	Vragen	Antwoorden
CDA	1. Waarom worden verschillende plannen gebundeld in één wijzigingsronde en niet los van elkaar behandeld?	Het omgevingsplan is een soort verordening die één geheel is. Het opstellen van veel wijziginkjes wordt onoverzichtelijk en brengt een hoge kans op fouten met zich mee. Afzonderlijke wijziginkjes die naast elkaar circuleren, kunnen in een veranderde volgorde van elkaar worden vastgesteld en/of gepubliceerd dan waarop gerekend was bij het opstellen daarvan, en omdat de ene wijziging doorwerkt in de volgorde kunnen er dan problemen ontstaan. Daarom worden de zaken geordend in een periodieke wijzigingsronde. Net zoals onder de Wet ruimtelijke ordening gebeurde met veegplannen: vaak een herziening bestemmingsplan landelijk gebied waarin meerdere transformatielocaties werden gecombineerd.
	2. Waarom is ervoor gekozen om maar twee wijzigingsrondes per jaar te houden?	Omdat een wijziging opbouwen in de plansoftware en het overzicht bewaren lastig zijn wanneer de voorgaande wijziging nog niet is gepubliceerd. De doorlooptijd is ongeveer een half jaar.
	3. Is het mogelijk om de plannen binnen een wijzigingsronde eerder los van elkaar te behandelen, zodat initiatiefnemers sneller duidelijkheid hebben,	Zie het antwoord op vraag 1. We dragen uit om zoveel mogelijk gebruik te maken van een omgevingsvergunning buitenplanse

	en ze later alsnog gezamenlijk in het systeem te verwerken? Zo nee, waarom niet?	omgevingsplanactiviteit (BOPA), in plaats van meteen te kiezen voor een omgevingsplanwijziging. Elke procedure van een aangevraagde omgevingsvergunning kent een eigen verloop / planning. Onherroepelijke BOPA's zijn later een keer in het omgevingsplan te verwerken.
	4. Waarom worden sommige wijzigingen van het omgevingsplan los aan de raad voorgelegd, terwijl andere worden meegenomen in een gezamenlijke wijzigingsronde? Welke afweging wordt hierin gemaakt?	Er zijn nog geen voorstellen tot wijziging van het omgevingsplan aan de raad gedaan waarin slechts één (deel)zaak was verwerkt.
	5. Wat gebeurt er als de raad één van de wijzigingen niet wil vaststellen? Kunnen de andere wijzigingen dan wel doorgaan of loopt de hele wijzigingsronde hierdoor vertraging op?	De raad heeft het recht van amendement. Dat amendement heeft een draagkrachtige motivering nodig die voldoet aan het wettelijke criterium van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Een amendement kan inhouden dat een aanvraag wijziging omgevingsplan voor één van de deelzaken van een wijzigingsronde wordt geweigerd.
	6. Op welke manier heeft het college gecontroleerd dat de ingediende zienswijzen goed zijn verwerkt in de plannen en de bijbehorende stukken? Kan het college per plan kort aangeven wat de belangrijkste punten uit de zienswijzen waren, wat daarmee is gedaan en waar eventuele aanpassingen terug te vinden zijn?	Algemeen - De manier waarop het college zienswijzen heeft benut voor een herhaalde overweging van de wijziging van het omgevingsplan, is dezelfde als de manier waarop het college zienswijzen benutte voor herhaalde overweging van bestemmingsplannen. In de notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn alle zienswijzen samengevat en is beschreven wat met die zienswijzen wordt gedaan. De in die notitie geconcludeerde wijzigingen, ziet u ook terug in het technisch wijzigingsbesluit en in bepaalde bijlagen. Voor wat betreft De Noordkade: met de exploitant van De Noordkade heeft intensief contact plaatsgevonden, zowel voor als na het ontvangen van de zienswijze. De

		beantwoording van de zienswijze is puntsgewijs gedaan en beoordeeld, waarbij ook de output uit de overleggen is betrokken. De zienswijze had met name betrekking op de flexibiliteit van het plan en de leesbaarheid. Aan de flexibiliteit is niet zoveel veranderd in het voorstel, met uitzondering van de mogelijkheid tot realisatie van een hotel op de silo's. De zienswijze van de buurtbewoner is een algemene reactie dat men graag wil dat de belangen van omwonenden worden betrokken bij het besluit. Het voorstel voorziet hierin.
	7. In de raadsvergadering van 13 november 2025 is een besluit genomen over de aankoop van gronden ten behoeve van verpachting Stichting Schaapskooi Schijndel. Daarvoor is een ruimtelijke procedure gestart/doorlopen. Wat is de status van dit plan en waarom is dit niet opgenomen in deze wijzigingsronde?	De Stichting Schaapskooi Schijndel is al geruime tijd met de gemeente in gesprek over de benodigde ruimtelijke onderbouwing om de situatie planologisch goed te regelen. In dat kader zou een externe deskundige partij worden ingeschakeld. Dit speelde ook al ten tijde van de voorbije mogelijkheid om de ontwikkeling mee te nemen in een wijziging van het omgevingsplan. Recent is een herziene ruimtelijke onderbouwing ontvangen. Deze wordt nog inhoudelijk beoordeeld. Omdat de stichting hiervoor een langere voorbereidingstijd nodig had deze onderbouwing pas onlangs is aangeleverd, zijn er procedureel nog geen vervolgstappen gezet. Aldus is het initiatief nog niet opgenomen in de huidige wijzigingsronde van het omgevingsplan.
HIER	In de Notitie beantwoording zienswijzen staat dat de gemeente de grens voor ondersteunende functies verhoogt van 100 m² naar 250 m² (passage bij	De verruiming van ondersteunende functies is op verzoek van exploitant nader bekeken en gelet op de beperkte effecten in combinatie met de feitelijk

	beantwoording zienswijze Noordkade Ontwikkeling, pagina 23 onderdeel M en pagina 44 hoofdstuk 8 Conclusie en advies) 1. Kan het college technisch onderbouwen hoe de nieuwe grens van 250 m² voor ondersteunende functies tot stand is gekomen? Graag een toelichting op: • Zijn er verkeerskundige effecten doorgerekend, en welke zijn dat? (extra bezoekers, laden/losssen, piekmomenten) • Hoe verhoudt verhoging van de functies naar 250 m² zicht met de brandveiligheidsnormen (NEN-compartimentering, vluchtroutes, bezettingsgraad) • Hoe de gemeente heeft beoordeeld dat de geluid- en hindercontouren niet worden overschreden bij ondersteunende horeca of detailhandel van deze omvang • Kan het college tevens aangeven waarom 250 m² de juiste grens is, en waarom niet 150, 200 of 300 m²?	aanwezige vermenging binnen de hoofdfuncties is geoordeeld dat deze verruiming (van 100 naar 250 m²) niet bezwaarlijk is. Het niet verruimen van deze nevenfuncties zou nu en in de toekomst kunnen leiden tot beperkingen en noodzaakt eerder tot extra procedures (BOPA's). Dit lijkt ons voor zowel exploitant als gemeente als toetsende instantie niet wenselijk. In het nulmetingsbestand zijn aan ruimtes hoofdfuncties toegekend. Hierbij is binnen de hoofdfunctie geen onderscheid gemaakt tussen verschillende nevenfuncties. Dit lijkt ons ook ongewenst omdat van de hoofdactiviteit moet worden uitgegaan bij een planologische afweging voor mutaties. Daarbij geldt dat de nevenfunctie, gelet op de definitie, ook altijd in ruimtelijk opzicht ondergeschikt moet zijn. Nee, de verkeerskundige effecten zijn niet doorgerekend, omdat een nevenfunctie anders dan detailhandel en horeca geen zelfstandige verkeersgeneratie zal kennen. Daarbij is in de regels bepaald dat het uitoefenen van een nevenfunctie niet mag leiden tot een overschrijding van de maximale m²'s per (hoofd)functie zoals aangegeven in het nulmetingsbestand en de regels. Het nulmetingsbestand is gebaseerd op vergunde en feitelijk aanwezige functies, inclusief de nevenfuncties, met de daarbij behorende verkeerskundige effecten. Daarnaast gelden voor mutaties van functies en activiteiten de regels, rekenwijze en normen van de gemeentelijke parkeernota. Deze zijn ook van toepassing op mutaties binnen De Noordkade.
--	--	---

		Normen als NEN-compartimentering en vluchtroutes zijn bouwnormen die landelijk bepaald zijn in het Bbl. Daar zal derhalve altijd aan voldaan moeten worden. De maatvoering van ondersteunende horeca of detailhandel is namelijk niet verruimd, nader onderzoek naar geluidshindercontouren heeft hierom niet plaatsgevonden. De maat van 250 m² is gekozen, omdat deze in lijn is met de beoordelingsregels voor ondersteunende en ondergeschikte activiteiten bij een hoofdfunctie van 1.000 m² of groter. In deze regel is bepaald dat een vergunning onder voorwaarden wordt verleend, waarbij geldt dat deze maximaal 25% van de oppervlakte van de hoofdfunctie mag bedragen. Bij 1.000 m² is dit dus 250 m². Het is dus wel een bewuste keuze voor de betreffende maatvoering geweest. Het gaat hier om overige ondergeschikte, ondersteunende functies, geen hoofdfuncties. Denk hierbij aan de kantoren bij een horecagelegenheid of cultuurfunctie. De hoofdfunctie bepaalt de ruimtelijke effecten zoals de geluid en mogelijk andere hindercontouren, niet de ondergeschikte functie.
	Zienswijze 3, onderdeel f: <i>“De omschrijvingen van de zones is niet onjuist, maar past niet in een planregel. Het zijn omschrijvingen die passen in een toelichting.”</i> 2. Hoe zorgt het college ervoor dat de zone-indeling en de toedeling van functies juridisch eenduidig en technisch raadpleegbaar worden? Graag een toelichting op:	In de notitie van zienswijze is toegelicht waarom het, met de nieuwe systematiek van een omgevingsplan, van belang is de omschrijving van de zones ook op te nemen in de planregels. Bij vergunningverlening wordt alleen toepassing gegeven/getoetst aan de planregeling. De motivering

	• Waarom zone-omschrijvingen in planregels zijn opgenomen, terwijl ze volgens de zienswijze thuishoren in de toelichting • Hoe wordt voorkomen dat verschillen tussen toelichting en regels leiden tot interpretatieverschillen bij vergunningverlening • Of de nulmeting wordt geactualiseerd zodat deze zone-gebaseerd wordt en niet gebouw-gebaseerd.	onderliggend aan het wijzigingsbesluit is geen juridisch onderdeel van het omgevingsplan en daar zal derhalve niet aan getoetst worden. Het omgevingsplan is consoliderend met enige flexibiliteit. De huidige functies worden derhalve geconsolideerd in het omgevingsplan; 'schuifruimte in functie en locatie' blijft (begrensd) mogelijk. Er is geen intentie om de nulmeting op de zones te actualiseren.
	Beantwoording zienswijze bladzijde 45/46 en hoofdstuk 8 conclusie en advies. Artikel 27.114 lid 1 en 2: <i>"De parkeerdruknorm is verhoogd van 85% naar 90%."</i> 3. Welke verkeerskundige onderbouwing ligt ten grondslag aan het verhogen van de parkeerdruknorm van 85% naar 90%? Graag een toelichting op: • Welke onderzoeken aantonen dat 90% nog "aanvaardbaar" is • Hoe dit zich verhoudt tot landelijke richtlijnen (CROW) • Hoe de gemeente voorkomt dat 90% leidt tot te weinig parkeerplaatsen met als gevolg zoekverkeer en verkeersonveiligheid.	Met deze aanpassing is aansluiting gezocht bij het huidige gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de Parkeernota 2025. Er is geen aanleiding om voor De Noordkade afwijkend beleid rondom de bezettingsgraad te hanteren, dan bij andere gebieden in de gemeente. Vandaar dat aansluiting is gezocht bij de nieuwe parkeernota. De vragen over het onderzoek, verhouding tot CROW en mogelijk zoekverkeer zijn om bovenstaande reden niet onderzocht voor specifiek deze wijziging voor De Noordkade. Dit is reeds geldend gemeentelijk beleid. Bij de vaststelling van de gemeentelijke Parkeernota zouden deze punten onderzocht moeten zijn. Verhoging naar 90% zal leiden tot minder snelle noodzaak tot extra ruimtebeslag voor aanleg van nieuwe parkeervoorzieningen. Dat is vanuit oogpunt van klimaatbestendigheid en ruimtelijke kwaliteit te prevaleren valt boven het aanleggen van parkeervoorzieningen.
	Beantwoording zienswijze bladzijde 47 en hoofdstuk 8 conclusie en advies: Artikel 27.101 maakt onder voorwaarden een vergunningplichtige bouwactiviteit mogelijk voor het realiseren van een gebouw op de bestaande	• Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een gebouw op de silo's moeten de onderzoeken inzake bezonning en windhinder aangeleverd

	silo's tot een hoogte van 42 meter op De Noordkade. Daarbij spelen onder andere bezonning, windhinder, woon- en leefklimaat, bouwhoogte en de ruimtelijke inpassing een rol. 4. Kan het college toelichten hoe bij een vergunningaanvraag voor een gebouw op de silo's objectief wordt getoetst of aan de voorwaarden van artikel 27.101 wordt voldaan? Graag een toelichting op: • Op welk moment wordt bepaald of een bezonnings- en/of windhinderonderzoek noodzakelijk is en wie dit beoordeelt • Welke normen of grenswaarden worden gebruikt voor het beoordelen van onevenredige schaduwhinder en een aanvaardbaar windklimaat • Of deze onderzoeken ook kunnen worden verlangd bij een bouwhoogte lager dan 42 meter • Welke meetbare criteria worden gebruikt om de gevolgen voor het woon- en leefklimaat, waaronder wind, privacy en zonlichttoetreding, te beoordelen • Of daarbij de huidige situatie met de silo's zonder opbouw als referentiesituatie wordt gebruikt • Welke onderzoeken en informatie een initiatiefnemer moet aanleveren voor de ETFAL-onderbouwing en of hiervoor een vast toetsingskader wordt gebruikt. Deze punten komen rechtstreeks terug in de oorspronkelijke vragen over bezonning, windhinder, woon- en leefklimaat en ETFAL.	worden. Deze zullen door de gemeente (eventueel via de Omgevingsdienst Brabant-Noord) beoordeeld worden • Hiervoor zijn landelijke normen/waarden van onder andere TNO of NEN die als uitgangspunt kunnen gehanteerd worden. er zijn geen wettelijke normen voor zon en wind in bijvoorbeeld het Besluit kwaliteit leefomgeving. Op basis van de onderzoeken zal besloten moeten worden of op deze aspecten geen onevenredige hinder voor belanghebbenden optreedt • Ook bij een gebouw lager dan 42 meter op de silo's zal middels onderzoeken mate van hinder met betrekking tot de aspecten bezonning en wind aangetoond moeten worden. • Zie hiervoor het antwoord onder de tweede bullet. • De huidige situatie met de silo's tot een hoogte van circa 30 meter (en de daarbij horende mate van hinder) wordt betrokken bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning en de ingediende onderzoeken De vergunningplicht is opgenomen in het omgevingsplan. Om de vergunning te kunnen verlenen moet aangetoond worden dat voldaan kan worden aan de beoordelingsregels opgenomen bij de vergunningplicht. Als daaraan voldaan kan worden, is er geen strijd met het omgevingsplan en hoeft de aanvrager niet een gehele onderbouwing 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL) op te stellen.
--	---	---

	Beantwoording zienswijze bladzijde 47 en hoofdstuk 8 conclusie en advies. Artikel 27.101 De mogelijkheid voor een gebouw op de silo's staat niet op zichzelf. Binnen het omgevingsplan spelen ook andere wijzigingen, waaronder de verhoging van de parkeerdruknorm naar 90%, ondersteunende functies tot 250 m² en hotelgebruik met 120 kamers. 5. Kan het college toelichten of de gezamenlijke effecten van deze ontwikkelingen integraal zijn onderzocht en hoe cumulatie bij toekomstige vergunningverlening en monitoring wordt beoordeeld? Graag een toelichting op: • Of een integrale effectanalyse is uitgevoerd naar de gezamenlijke gevolgen voor verkeer, parkeren en woon- en leefklimaat • Of daarin de silo-opbouw, parkeerdruknorm van 90%, ondersteunende functies tot 250 m² en het hotelgebruik met 120 kamers gezamenlijk zijn meegenomen • Op welk moment deze cumulatieve belasting opnieuw wordt beoordeeld • Welke criteria worden gebruikt om te bepalen wanneer de gezamenlijke belasting niet langer aanvaardbaar is.	• Het betreft in basis een consoliderend omgevingsplan waarbij de bestaande functies op de bestaande locaties worden toegestaan. Kleine 'schuifruimte' kan middels een melding en wil men een grotere uitbreiding (welke ook begrensd is in het omgevingsplan), dan vereist dat een omgevingsvergunning. Op de bestaande situatie is geen integrale effectanalyse gedaan, die situatie wordt in het omgevingsplan gerespecteerd. Zodra er nieuwe functies of verplaatsing of zelfs uitbreiding van een functie worden gevraagd moet men hiervoor een melding doen of vergunning aanvragen. In alle gevallen dient dan aangetoond te worden dat hier nog steeds voldaan kan worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in het omgevingsplan. Deze effectanalyse zal derhalve plaatsvinden op het moment van de melding of vergunningaanvraag. • Er heeft bij het omgevingsplan geen effectanalyse of onderzoek plaatsgevonden naar een silo-opbouw, 250 m² ondersteunende functies en een hotel van 120 kamers. Zie het vorige antwoord, dat vindt plaats bij een vergunningaanvraag. • Zie het antwoord hiervoor: bij het doen van een melding of vergunningaanvraag. Waarbij bij een melding ook uitgegaan wordt van de beperkte mogelijkheden en derhalve ook de beperkte toename van mogelijke belasting.
--	---	--

		• Bij de beoordeling van een omgevingsvergunning aanvraag vindt de beoordeling met name plaats op verkeer en parkeren en of het passend is binnen het concept De Noordkade. Dit omdat de uitbreidingsmogelijkheden in het omgevingsplan beperkt zijn. Indien met grotere ontwikkelingen voorziet zal er sprake zijn van strijdigheid met het omgevingsplan en dient met middels een ETFAL onderbouwing aan te tonen dat deze ontwikkeling kan plaatsvinden. Het is dan aan het bevoegd gezag om af te wegen of en onder welke condities aan de ontwikkeling medewerking wordt verleend.
	6. Hoe wordt het criterium 'duurzaam in stand houden' technisch en juridisch getoetst bij landschappelijke inpassingen? Graag een toelichting op: • welke meetbare criteria worden gebruikt (soort, dichtheid, vitaliteit, onderhoudsniveau); • of er periodieke controles plaatsvinden; • hoe de gemeente handhaaft bij achterstallig onderhoud; • of initiatiefnemers verplicht zijn om onderhoudsrapportages aan te leveren.	Niet elke norm kan precies gevat worden in een gedetailleerde begripsomschrijving of in getallen gekwantificeerd worden. Dat zou ondoenlijk omvangrijke regelingen tot gevolg hebben. En de rechtspraak aanvaardt ook een zekere mate van open normstelling. Het duurzaam in stand houden van een landschappelijke inpassing betekent dat iemand niet e.e.a. mag aanplanten om bijvoorbeeld na vijf jaar alles te verwijderen of laten afsterven. Handhaving is mogelijk, maar primair afhankelijk van signalen. De raad geeft ons college periodiek de prioriteiten voor toezicht en handhaving mee, en via het budgetrecht heeft de raad ook zeggenschap over de personele capaciteit voor toezicht en handhaving. Eén van de uitgangspunten die de raad aan ons college heeft meegegeven voor het opstellen van het

		(nieuwe) omgevingsplan luidt 'we gaan uit van vertrouwen en handhaven als het nodig is'. Zie Agenda Meierijstad - Raadsvergadering donderdag 18 april 2019 19:30 - 22:30 - iBabs Publieksporaal Het is denkbaar om in het omgevingsplan eigenaren de verplichting op te leggen om periodiek een onderhoudsrapportage in te dienen. Dat zou op wat gespannen voet staan met voornoemd uitgangspunt. Er is in de ambtelijke organisatie nu ook niet voorzien in het inhoudelijk behandelen van zo te ontvangen rapportages, of in het handhaven van de verplichting tot rapporteren als zodanig. Overigens is voor initiatieven vaak zowel publiekrechtelijk (in het omgevingsplan of met een vergunningvoorschrift) als privaatrechtelijk (in een anterieure overeenkomst) aanleg en instandhouding van landschappelijke inpassing, kwaliteitsverbetering, waterberging of parkeerplaatsen geborgd. Op basis van de overeenkomst is vaak een zekerheidsstelling afgegeven door de initiatiefnemer, dat stimuleert natuurlijk om de overeenkomst na te komen.
	Beantwoording zienswijze 1, onderdelen c, e, f bladzijde 7: kritiek op landschappelijke inpassing, kwaliteitsberekening, sloopmeters, wadi's, poelen. 7. Kan het college toelichten welke objectieve toetsingscriteria worden gebruikt voor landschappelijke inpassing, kwaliteitsverbetering en sloopmeters, en hoe deze criteria worden gemonitord en gehandhaafd? Graag een toelichting op: • Kwaliteitsberekening (rekenregels, provinciale kaders) • Sloopmeters: waarom ontbreken ze bij sommige initiatieven?	Voor de vraag of een initiatief in het landelijk gebied voldoende toevoegt aan landschappelijke kwaliteit, hanteert de provincie (beleids)regels. Daarnaast kent onze gemeente beleidsregels om voldoende omgevingskwaliteit te borgen. Wanneer een initiatief wordt uitgewerkt in overleg met onze organisatie, aan de omgevingstafel, overleggen we daarover ook met de provinciale organisatie. Het is de praktijk dat ontwerp en afstemming doorlopen tot beide overheden

	• Wadi's en poelen: wanneer gelden ze als compensatie, wanneer als inpassing? • Monitoring: wie controleert, hoe vaak, en met welke meetmethoden?	kunnen instemmen met het initiatief. Nu is met betrekking tot drie deezaken door Gedeputeerde Staten nog een opmerking opgenomen in de zienswijze. Dat geeft natuurlijk aanleiding tot een ambtelijke reflectie bij ons op het doorlopen proces van overleg en afstemming, ook al weten we dat de complexiteit van de provinciale beleidsregel en personele wisseling bij het toezichthoudende team een deel van de verklaring kunnen zijn. Bij toename van verharding is de wateropgave te realiseren in een wadi. Mocht er geen vergroting van verhard oppervlak zijn en er zo geen wateropgave zijn, kan de wadi (binnen 24 uur moet het regenwater geïnfiltreerd zijn) of poel (bestaande uit veelal grondwater, 1 keer per 3 jaar leegstaand vanwege voorkoming aanwezigheid vissen) ingezet worden als landschapselement binnen de landschappelijke inpassing / kwaliteitsverbetering indien dat passend is binnen het ter plekke aangemerkte landschapstype. Zie in het document '20250819 Handreiking kwaliteitsverbetering landschap 2025': een poel is geen waterberging. Voor wat betreft controle: zie het antwoord op vraag 6.  20250819 Handreiking  250129 Toelichting kwaliteitsuitgangspunten kw  250129 Uitgangspunten toe
PRO Meierijstad	1. Onze fractie heeft al meermaals gevraagd een directe link naar het wijzigingsbesluit op te nemen in het raadsvoorstel en wijzigingsbesluit. In het raadsvoorstel is wel een linkje opgenomen naar een tweetal algemene wijzigingsbesluiten, maar niet naar de vast te stellen vijfde wijziging.	De in de vraag opgenomen link betreft een directe link naar het ontwerp van de 'vijfde wijzigingsronde'. Er is maar één omgevingsplan Meierijstad, dus wijzigingen in de regeling worden hierbij weergegeven als renvooi.

	Graag een linkje opnemen zodat we een totaalbeeld hebben van de wijzigingen, inclusief een – beperkte – toelichting. https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2026-215427.html#extrainformatie	Door technische keuzes van het Rijk wordt de bijbehorende motivering van de wijzigingen onder de regeling en de toelichting van de regeling zelf weergegeven. Voor uitleg over hoe het beheer en de vernieuwing van het omgevingsplan voor u toegankelijk zijn, verwijzen we ook naar de informatieve presentatie tijdens de beeldvormende avond van 27 augustus 2026.
	2. In het technisch wijzigingsbesluit mbt de Noordkade artikel 27.5 (Oogmerken) is in lid 2 een beschrijving gegeven die wellicht beter – in een iets aangepaste vorm - kan worden opgenomen in artikel 27.21 omdat daar de functies en toegestane gebruik van het gebied uitgebreid worden beschreven. Is het mogelijk deze te verplaatsen naar artikel 27.21 als aanvulling op de 'hoofdactiviteit, zodat duidelijker is welke functies in het gebied toegelaten zijn (nb de verwijzing naar de nulmeting kan dan blijven staan)? <i>Het totaalconcept Noordkade zoals genoemd in het eerste lid bestaat uit een multifunctioneel stedelijk gebied met een onderscheidend karakter, waarin cultuur, food en leisure centraal staan. Binnen de locatie Noordkade Veghel zijn verschillende zones aanwezig die elk een eigen invulling en identiteit kennen: a. Noordkade Veghel zone proef- en cultuurfabriek : Hier vinden publiekgerichte activiteitenplaats op het gebied van foodbeleving, kunst, cultuur, evenementen en congressen . b. Noordkade Veghel zone zaai- en pootgoed : Gericht op leisure en cultuur, met functies zoals sport, recreatie, bioscoop en bij het concept behorende, al dan niet ondersteunende en ondergeschikte, horeca en kantoren. c. Noordkade Veghel zone silo's : Beeldbepalende elementen binnen het gebied, waar hergebruik, herbestemming en behoud van het industriële karakter centraal staan. De functies dragen bij aan de identiteit en beleving van de Noordkade. d. Noordkade Veghel zone openbaar toegankelijk gebied. Omvat de onbebouwde en publiektoegankelijke ruimten, zoals parkeerterreinen en de</i>	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. De regeling uit artikel 27.21 geeft concreet aan welke activiteiten er mogen plaatsvinden en voorzieningen gerealiseerd mogen worden. Dit is een nadere concretisering van de oogmerken uit 27.5. Het doel van 27.5 is derhalve breder dan enkel aangeven binnen welk gebied, welke activiteiten

	<i>kade. Deze zone is bedoeld voorverblijf, ontmoeting, langzaam verkeer en tijdelijke invullingen zoals kleinschalige evenementen.</i>	mogen plaatsvinden. Het betreft overstijgend doel van de regeling.
D66	1. Waarom is ervoor gekozen om het omgevingsplan voor de Noordkade nu vast te stellen, terwijl er daar al verschillende nieuwe ontwikkelingen in voorbereiding zijn?	Er wordt al gedurende lange tijd gewerkt aan dit plan op basis van een toen vastgestelde opdracht: de bestaande en vergunde situatie voor De Noordkade vastleggen in het omgevingsplan. Het is niet mogelijk geweest om gedurende deze voorbereiding alle ontwikkelingen daar ook in te verwerken, aangezien de uitwerking van deze plannen nog niet zover gereed is. Daarnaast was het ook niet de opdracht om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, het is een consoliderend omgevingsplan. De nieuwe ontwikkelingen doorlopen hun eigen planologische procedure. Deze ontwikkelingen hoeven geen nadeel te ondervinden van het vaststellen van dit omgevingsplan.
	2. Betekent dit dat het omgevingsplan voor de Noordkade straks opnieuw moet worden aangepast als deze ontwikkelingen doorgaan?	Het is mogelijk dat het omgevingsplan aangepast wordt voor nieuwe ontwikkelingen, maar niet noodzakelijk. Zover bekend, kunnen deze nieuwe ontwikkelingen ook middels een omgevingsvergunning (BOPA) eventueel verleend worden - mits aangetoond dat voldaan kan worden aan ETFAL.
	3. Is overwogen om met het omgevingsplan voor de Noordkade te wachten totdat meer van deze ontwikkelingen duidelijk zijn, zodat ze in één keer meegenomen kunnen worden?	Dit is overwogen, echter is ervoor gekozen de bestaande opdracht van het opstellen van een consoliderend omgevingsplan voort te zetten. De nieuwe ontwikkelingen zijn nog niet zover uitgewerkt. Dit zou tot een vertraging van het omgevingsplan leiden, hetgeen niet noodzakelijk is. Zie hiervoor ook de antwoorden op vragen 1 en 2.

	4. De Noordkade is juist sterk geworden doordat er ruimte was voor nieuwe ideeën en ontwikkelingen. Hoeveel ruimte biedt dit omgevingsplan voor de Noordkade nog om daar in de toekomst flexibel op in te spelen?	Het omgevingsplan is consoliderend in die zin dat de bestaande situaties qua functies en bebouwing worden vastgelegd. Binnen de bebouwing is zeker 'schuifruimte' geboden. Ook is enige ontwikkelruimte voor meer functies en/of bebouwing geboden. Grotere ontwikkelingen die hier mogelijk niet binnen passen kunnen mogelijk via een vergunningtraject (BOPA) alsnog verleend worden mits aangetoond is dat voldaan kan worden aan ETFAL. Dat het omgevingsplan deze ruimte mogelijk niet biedt, wil niet zonder meer zeggen dat er geheel geen ontwikkelruimte meer zal zijn.
	5. Waarom is er bij de Noordkade voor gekozen om vrij precies vast te leggen welke activiteiten waar mogelijk zijn, in plaats van bredere ruimte te geven zolang een ontwikkeling past bij het karakter van de Noordkade?	Het uitgangspunt bij het opstellen van het omgevingsplan is het consolideren van de bestaande, vergunde situatie. Er is daarbij uitgegaan van de vergunningen die in het verleden verleend zijn. De begrenzingen zijn hierop gebaseerd. Waarbij weliswaar aangesloten is op de type functies en activiteiten die vergund zijn met inachtneming van de metrages voor deze functies en activiteiten, maar wel met de nodige ruimte voor veranderingen binnen een functietype en in basis schuifruimte binnen de gebouwen. In de optiek van het college is juist hiermee ruimte geboden voor nieuwe ideeën en ontwikkelingen. Ontwikkelruimte is beperkt mogelijk gemaakt mits dit kan voldoen aan ETFAL en passend is binnen het Masterplan 2011.
	6. Welke mogelijkheden biedt het omgevingsplan voor de Noordkade om nieuwe creatieve, culturele of recreatieve initiatieven toe te laten zonder dat daarvoor opnieuw een wijziging van het omgevingsplan nodig is?	Middels het doen van een melding is het mogelijk om nieuwe culturele functies te vestigen, mits het binnen de aangeduide zone (bv. proeffabriek of zaai- en

		pootgoed) plaatsvindt en de oppervlakte het vastgelegde maximum niet uitbreidt. Dit oppervlak geldt per functietype, waarbij uitwisselbaarheid tussen de functietypen beperkt is. Uitwisselbaarheid binnen een functietype is juist gefaciliteerd. Dit om de mix aan functies die De Noordkade sterk maakt te behouden. Middels een vergunning is het ook mogelijk functies te vestigen op een nieuwe locatie, waar de betreffende functie nog niet is gevestigd, op De Noordkade of om de oppervlakte te vergroten. Indien de uitbreiding meer is dan de toegestane oppervlakten in het omgevingsplan of binnen een zone waar de functie niet is toegestaan, kan dit alleen plaatsvinden op grond van een omgevingsvergunning voor een BOPA.
	7. Is bekeken of het omgevingsplan voor de Noordkade op onderdelen ruimer of flexibeler kan worden opgesteld, zodat toekomstige ontwikkelingen makkelijker mogelijk zijn?	Zie hiervoor het antwoord op vraag 5.
GBM	Wijziging 3. Bunderdreef 2-2a te Sint-Oedenrode (AWOP-2026-0937): 1. Is hier rekening gehouden met 30% sociale huur?	Bij de beoordeling van het initiatief is gekeken naar de gemeentelijke uitgangspunten voor betaalbaarheid en woningbouwprogrammering. De ontwikkeling betreft een kleinschalig wooncollectief met vijf woningen waarbij de standaardverdeling van 30% sociale huur niet passend en uitvoerbaar is gebleken. Het huidige woningbouwprogramma, vier sociale (goedkope) koopwoningen en één dure koopwoning, zorgt voor een woningbouwprogramma waarin 80% betaalbaar gerealiseerd wordt. Dit percentage ligt boven de gemeentelijke beleidsdoelstelling uit de Woonzorgvisie

		om ten minste 70% van het woningbouwprogramma te realiseren in het betaalbare segment.
	2. "Is dit primair een natuurproject met beperkt wonen, of is dit feitelijk een woningbouwproject in het buitengebied dat wordt gelegitimeerd met natuur- en recreatieactiviteiten?"	De kern van het initiatief bestaat uit natuurontwikkeling en landschappelijke kwaliteitsverbetering, waarbij substantieel wordt bijgedragen aan natuurdoelstelling en een klimaat robuuster natuurterrein. De beperkte woningbouw is geen zelfstandig doel, maar onderdeel van het totaalconcept.
	Wijziging Voorbolst Erp. 3. Wij vragen ons af of deze wijze geen inbreuk maakt of kan maken met betrekking tot de eventuele ontwikkelingen van een nieuwe rondweg rondom Erp. Ingeval van noodzakelijke amovering zullen de investeringskosten in de gewijzigde situatie aanmerkelijk hoger zijn. Kunt u hier toelichting op geven?	Bij beoordeling van het initiatief is gekeken naar de aanwezige situatie, waarbij een intensieve veehouderij plaatsmaakt voor twee nieuwe woningen ter plaatse van de te slopen veestallen. Een eventuele toekomstige rondweg en eventuele hogere kosten die dan zouden ontstaan voor amovering zijn daarbij niet betrokken.