Datum raad	27 juni 2024	Zaaknummer	2590119
Datum college	21 mei 2024		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) P1 Noordkade		

Samenvatting
Op 17 november 2023 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend door Noordkade Ontwikkeling B.V. voor het bouwen van vier onderling verbonden appartementengebouwen in 5 en 6 bouwlagen (in totaal 65 appartementen) en een parkeergarage. Deze aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan en voor het afwijken via omgevingsvergunning is een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) van de raad vereist. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
8. Ruimtelijke ontwikkeling en wonen

Behandeling in commissie
13 juni 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad
Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 65 appartementen en een parkeergarage (P1) op de Noordkade te Veghel.

Waarom naar de raad
Het college is bevoegd gezag voor het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge art. 2.12, lid 1 onder a, 3° Wabo (de ‘projectafwijking’). nodig is. Voor dit type ‘uitgebreide’ afwijking geldt op grond van art. 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, dat er verplicht een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad verleend moet zijn, voordat B&W de omgevingsvergunning mogen verlenen.

Inleiding / proces doorkijk
De Noord- en Zuidkade in Veghel vormen samen gebied “het Havenkwartier”. In het Havenkwartier geldt voor het Noordkade terrein nog steeds een bestemmingsplan uit 1968 en is in 2011 een masterplan vastgesteld dat als visie zou dienen voor verdere uitwerking van een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is echter nooit uitgewerkt. Op de Noordkade worden ontwikkelingen met een hoog ambitieniveau gerealiseerd, maar alle plannen zijn nu strijdig met het bestemmingsplan. Dit zorgt voor een ongewenste rem op de herontwikkeling van het gebied. Tegelijkertijd heeft de gemeente ook belang bij een visie waar het gebied naar toe kan ontwikkelen. Mede temeer omdat door het in 2026 verdwijnen van FransenGerrits op de Zuidkade, transformatiemogelijkheden ontstaan in het gebied. FransenGerrits heeft een milieubelastende impact op het gebied, waardoor niet elke type transformatie zich nu leent voor het gebied. Het is dan ook wenselijk om de innovatieve kracht van het Havenkwartier te benutten waarbij rekening gehouden wordt met de kansen en bedreigingen in het Havenkwartier, maar ook in de daaraan aanpalende gebieden. Het college wenst hieraan kleuring te geven door de inzet van een drietal instrumenten (Omgevingsplan, Masterplan/Gebiedsprogramma en Vergunningaanvraag P1). Deze drie instrumenten wordt onderstaand kort toegelicht, om daarna de aaleiding (VVGB voor P1) aan u voor te leggen.

I. **Omgevingsplan**
Door de leeftijd van het vigerende bestemmingsplan gecombineerd met de door de jaren heen verleende vergunningen ontbreekt een totaal overzicht in het gebied. Dit belemmert toekomstige projecten en geeft hinder in de doorlooptijd van nieuwe ontwikkelingen. Het is dan ook wenselijk om de “IST” situatie vast te leggen in een actueel ruimtelijk plan. Deze uitvoering is inmiddels opgestart met een inventarisatie en analyse van de vigerende vergunningen om te komen tot een conserverend omgevingsplan dat duidelijkheid biedt over wat op dit moment wel en wat niet mogelijk is in het gebied. Op basis van deze analyse en te maken ontwerpkeuzes zal het plan worden geactualiseerd in een Omgevingsplan. Het ligt in lijn der verwachting dat dit conserverend omgevingsplan aansluit bij de cyclus van het Omgevingsplan (Q3 ’24).

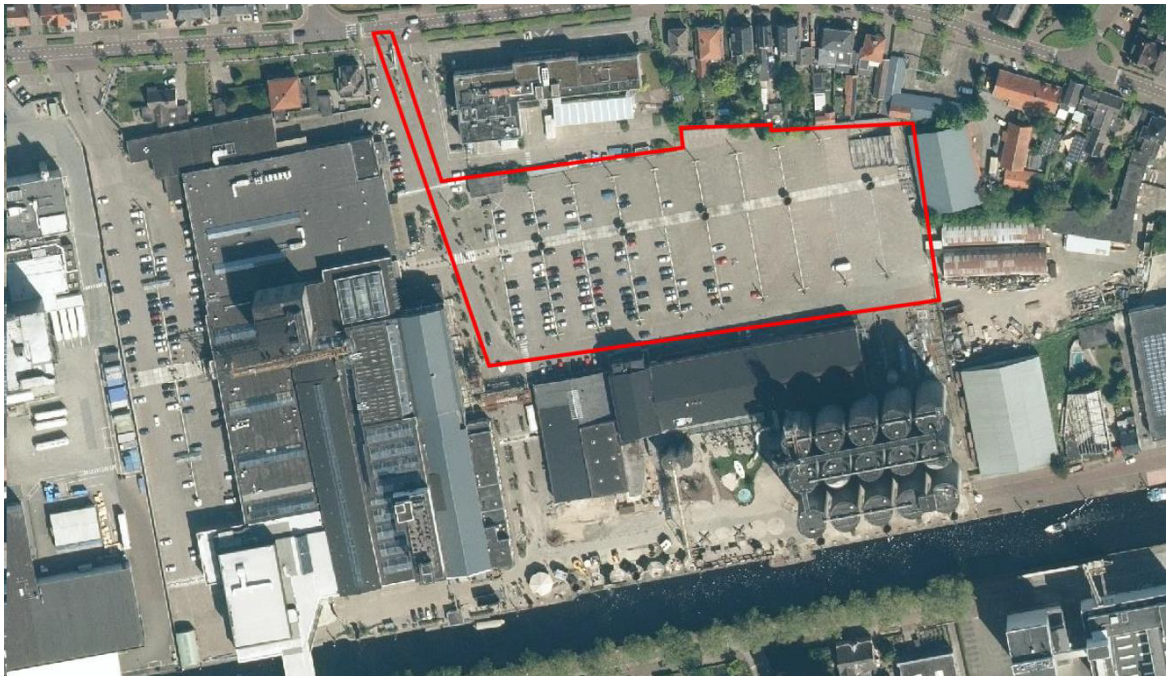
II. **Herijking Masterplan en Programma Havenkwartier**
In 2023 is begonnen met de aanzet voor het herijken van het Masterplan. Het masterplan uit 2011 is opgesteld als beeldende visie. In praktijk worden de doorvertaling van daarbij behorende kaders als gemis ervaren. Voor elke gewenste ontwikkeling zijn nu namelijk nog steeds uitgebreide procedures nodig. Vanuit de wens om niet enkel een beeldende visie op te stellen is gekeken naar de mogelijkheden welke de Omgevingswet met zich mee brengt. Onder de Omgevingswet is een nieuw product gevoegd, het programma. In een programma kunnen, verder dan bijvoorbeeld in een Omgevingsplan of Vergunning het geval is, ook regels opgenomen worden over fasering, geboden en afhankelijkheden.[2] Met kaders worden zeker niet alleen beperkingen bedoeld. Het kan ook zijn dat kansen gemist worden omdat bijvoorbeeld ontwikkelingen die in de omgeving van het Havenkwartier spelen niet meegenomen worden. Wat het Gebiedsprogramma Havenkwartier toe kan voegen, is een helder beeld van de kaders voor de stedenbouwkundige uitwerking en de onderbouwde keuzes die daaraan ten grondslag liggen. De inventarisatie van beleidskaders, ambities kansen en bedreigingen vindt momenteel plaats. Het streven is ernaar om dit voor zomervakantie gereed te hebben zodat na de zomervakantie aangevangen kan worden met de doorvertaling in gebiedsprogramma. De doorlooptijd van deze fase is afhankelijk van door te voeren regels en kaders.

III. **P1 Noordkade**
Op 17 november 2023 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend door voor het bouwen van vier onderling verbonden appartementengebouwen in 5 en 6 bouwlagen (in totaal 65 appartementen) en een parkeergarage. Deze aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan. De aanvraag wordt momenteel getoetst en is naar verwachting op basis van de geldende wet- en (lokale) regelgeving voorstelbaar binnen het gebied, mits deze een verklaring van geen bedenkingen heeft van de gemeenteraad.

Aanleiding, deelproject P1

De ontvangen deelaanvraag voor project “p1 Noordkade” geeft aanleiding uw raad te consulteren. P1 voorziet de aanvraag in het realiseren van vier onderling verbonden appartementengebouwen in 5 en 6 bouwlagen (in totaal 65 appartementen) en een parkeergarage (project P1, rood omkaderd in onderstaande afbeelding). De appartementen zijn via loopbruggen met elkaar verbonden. De appartementen krijgen een parkeerkelder. Daarnaast wordt een parkeergarage gerealiseerd. Tussen de appartementen en de parkeergarage komt een groenzone met verticaal groen tegen een gesloten parkeergaragemuur. De parkeergarage bestaat uit een openbaar deel voor bezoekers en een besloten deel voor bewoners. Specifiek is de parkeerkelder onder de woningen voor de appartementen.

Deze aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan (‘Industrieterrein CHV’, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Veghel d.d. 19 november 1968) en voor het afwijken via omgevingsvergunning is een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) van de raad vereist. Verzocht wordt om in te stemmen met een ontwerp-vvgb.



Afbeelding: rood omkaderd het projectgebied P1

Argumenten

1. *Woningbouw conform masterplan uit 2011 en Hindercirkel Fransen Gerrits*
   In het Masterplan CHV komt een verwijzing naar woningbouw voor. Er zijn geen aantallen en/of oppervlak genoemd waarop woningbouw kan plaatsvinden. Een nadere uitwerking heeft indertijd niet plaatsgevonden omdat er in het gebied hindercirkels van milieu inrichtingen zijn welke woningbouw in de weg stonden. Met het verkrijgen van het terrein van Fransen Gerrits heeft aanvrager de mogelijkheid (en de wens) deze milieu inrichting op locatie te verwijderen (2025) waardoor de milieucirkels geen belemmering meer vormen voor woningbouw.

2. *Specifieke doelgroep wordt met het plan bediend*
   De aanvraag voorziet in een woonvorm waarbij de voorzieningen in de woning gericht zijn op een “stadse levensstijl”[1]. De voorziene doelgroep (denk aan expats, maar ook jongeren/studenten of kleine huishoudens welke graag “stads leven”), worden door de indeling van de woningen uitgenodigd om buiten de deur eten, recreëren, en gebruik maken van voorzieningen binnen het gebied kort bij hun werk/studie. Noordkade beschikt over al deze ingrediënten om de doelgroep te bedienen. Om deze reden zou het plan en de planvorm ook een toevoeging zijn in het woningaanbod van Meierijstad.

3. *Sociale veiligheid vergroot op Noordkade door toevoeging woningbouw*
   Het Noordkade terrein is afgelopen jaren ontwikkeld tot een food- en culture locatie waar recreëren, samenzijn en voeding centraal staan. Door de openingstijden van de diverse functies is het terrein ook na zonsondergang bereikbaar. Dit geeft een roep om een grotere sociale veiligheid. Woningbouw zou hier een aandeel in kunnen leveren omdat door bewoning een sociale controle ontstaat op het terrein.

4. *Woningbouw in breder geheel op Havenkwartier*
   Niet enkel op locatie P1 loopt onderzoek naar woningbouw, ook in het proces van het Masterplan Havenkwartier wordt woningbouw als groter thema onderzocht (zie ook de RIB met nadere informatie over de lopende processen).

5. *Meer parkeerplaatsen*
   P1 heeft in de bestaande situatie ruimte voor 626 parkeerplaatsen. Binnen het woningbouwplan met parkeergarage worden er meer parkeerplaatsen toegevoegd waardoor voldoende parkeeraanbod op P1 aanwezig is en er geen parkeerproblemen worden verwacht.

Kanttekeningen

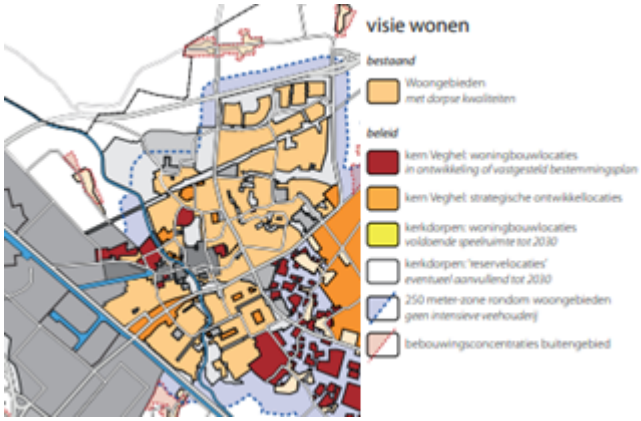
1. *Woningbouw niet eerder in deze vorm in visie/beleid opgenomen*
   De gemeenteraad heeft onderstaande kaders vastgesteld welke als mogelijke grondslag kunnen dienen voor woningbouw op de Noordkade:
   i. Masterplan CHV (2010)
   ii. Structuurvisie Veghel 2030 (2013)
   iii. Woonvisie Meierijstad (2018) / Actieplan woningbouw (2021)

   Ad I. Masterplan CHV
   In het Masterplan CHV komt op p.81 een verwijzing naar woningbouw voor. Dit is niet dermate concreet dat er sprake is van een kader:
   “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.”

[1] denk aan een kleinere keuken waardoor eten buiten de deur en veelvuldig de voorzieningen in het gebied gebruiken voor de hand ligt). Deze doelgroep (denk aan expats, maar ook jongeren/studenten

Ad. II. Structuurvisie Veghel 2030

In de Structuurvisie Veghel 2030 staat de Noordkade op p.30 op het kaartje van alle zoekgebieden voor woningbouw (zie naast staande afbeelding). Bij de nadere visie die vervolgens uitgewerkt is voor ‘visie wonen’ op p.49 en verder, komt de Noordkade niet voor als ‘woningbouwlocatie in ontwikkeling’ of als ‘strategische ontwikkellocatie’ voor de kern Veghel. Geconstateerd moet worden dat de Structuurvisie Veghel 2030 geen vastgesteld kader biedt voor woningbouw. Er wordt aangegeven dat het programma ‘goed leven in Veghel’ thema ‘wonen’ nader uitgewerkt wordt in een Woonvisie.



Ad. III. Woonvisie Meierijstad / Actieplan woningbouw

In het Actieplan woningbouw dat op 24 juni 2021 in de gemeenteraad aan bod is geweest, is in de bijlage ‘ontwikkelstrategie per kern’ een kaartbeeld per kern opgenomen van harde en zachte plannen. Voor de kern Veghel staan ook alle woningbouwplannen van 15+ woningen op een kaartbeeld. De Noordkade wordt daarop niet ingetekend. Geconstateerd moet worden dat ook dit geen grondslag biedt als vastgesteld kader om af te zien van een vvgb.

Conclusie over de grondslag kaders in het beleid.

De algehele conclusie is dat er niet voldaan wordt aan een concreet vastgesteld kader waarmee het mogelijk is om 65 woningen en een parkeergarage te realiseren op het terrein van de Noordkade. Dit betekent dat niet aan het vereiste van de categorieaanwijzing van de raad, namelijk passen binnen een door de raad vastgesteld kader, wordt voldaan. Dat houdt in dat een vvgb verplicht is, voordat de vergunning van 65 woningen en een parkeergarage verleend kan worden. Zonder uw vvgb kan er geen vergunning verleend worden (vergunning wordt in dat geval geweigerd).

2. *Toetsing ruimtelijke onderbouwing*

De verklaring van geen bedenkingen doet geen uitspraak over de nadere toetsing van de vergunning aan de geldende juridisch-planologische regels. Hier zal de aanvraag uiteraard aan moeten voldoen. De vvgb zegt louter of de woningbouw van 65 appartementen en een parkeergarage voorstelbaar is in de visie van de raad. Vergunningverlening vindt enkel plaats bij zowel een instemmingsverklaring VVGB als het voldoen aan de juridisch-planologische regels.

3. *Geen afspraken woningbouw enkel voor expats bedrijven Meierijstad*

Hoewel het voornemen van aanvrager is expats te huisvesten voor Meierijstadse bedrijven, zijn de afspraken voor huisvestiging niet alleen bindend voor Meierijstadse werknemers. Ook werknemers buiten Meierijstad kunnen gevestigd worden (vrijheid van vestiging).

Communicatie
Na de instemming van uw raad met het voorstel gaat de ontwerpbeschikking voor 6 weken ter inzage. Belanghebbenden worden in gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Dit wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt in het Gemeenteblad.

Participatie
De ontwerp-vvgb wordt onderdeel van de stukken die ter inzage gelegd worden voor zienswijzen. De initiatiefnemer heeft meerdere omgevingsdialogen met de buurt gevoed over de ontwikkelingen op en nabij de Noordkade. Onderstaande betreft een citaat uit de door aanvrager aangeleverde verslaglegging van de omgevingsdialoog:

- Omgevingsdialoog 29 januari 2022
  Tijdens deze bijeenkomst zijn de omwonenden bijgepraat over de ontwikkelingen op het CHV terrein.
- Omgevingsdialoog 25 juni 2022
  Op 25 juni 2022 zijn de bewoners opnieuw uitgenodigd voor een omgevingsdialoog om hun ideeën en gedachten te delen over viertal onderwerpen. Een van die onderwerpen was de beoogde ontwikkeling voor woningbouw. In het algemeen werd het realiseren van woningbouw als positief ervaren, maar is wel aandacht gevraagd voor het voorkomen van overlast vanwege de parkeergarage (geluid en licht), de veiligheid en de bouwhoogte.
- Omgevingsdialoog 16 november 2022
  Aan de hand van het bouwplan (concept) en een maquette (schaal 1:40) worden de plannen voor woningbouw besproken. Het idee is om een half verdiepte parkeergarage te realiseren en een programma met woningbouw. In de maquette worden de zichtlijnen vanuit de percelen NCB-laan getoond. Met de directe omgeving vinden gesprekken plaats over de hoogte van de parkeergarage en het woningprogramma. Voor de omgeving is het vooral van belang om geen hinder te ondervinden en afspraken te maken over de hoogte. Deze omgevingsdialoog heeft er uiteindelijk toe geleid dat de afspraken tussen de initiatiefnemer en de omwonenden N.C.B.-laan zijn vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. In deze overeenkomst (december 2022) zijn onder andere afspraken gemaakt over de hoogte van de woningbouw en de parkeergarage. Deze afspraken worden met de beoogde ontwikkeling gerespecteerd.
- Omgevingsdialoog 29 maart 2023
  Tijdens deze bijeenkomst is de omgeving geïnformeerd over de gesloten intentieovereenkomst voor de Zuidkade (locatie Fransen Gerrits). Daarbij is ook het bouwplan (concept) voor de beoogde ontwikkeling toegelicht.

- Omgevingsdialoog 29 november 2023
  Tussen 29 maart 2023 en 29 november 2023 zijn er nog gesprekken gevoerd met de direct aanwonende om de bepalingen uit de vaststellingsovereenkomst te bespreken aan de hand van de ontwerptekeningen voor de beoogde ontwikkelingen. Op 29 november 2023 zijn de ingediende plannen voor de beoogde ontwikkeling gepresenteerd aan de omgeving.

Duurzaamheid
Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen heeft geen gevolgen voor duurzaamheid.

Financiële toelichting
Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen door uw raad heeft geen financiële consequenties. Eventuele financiële risico's van de planologische afwijking zullen middels een anterieure overeenkomst worden doorgelegd aan aanvrager, zodat het project voor de gemeente "anderszins verzekerd is".

Planning
Na de instemming van uw raad met het voorstel gaat de ontwerpbeschikking vvgb voor 6 weken ter inzage. Belanghebbenden worden in gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Dit wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Indien er geen zienswijzen ingediend worden, wordt de vvgb geacht verleend te zijn op grond van de door de raad vastgestelde categorieaanwijzing in de 'Regeling instrumenten ruimtelijke ordening'.

Rechtsbescherming
Tijdens de zienswijzentermijn kunnen zienswijzen ingediend worden op alle stukken die bij de ontwerp omgevingsvergunning horen, zo ook de ontwerp VVGB. De definitieve verklaring van geen bedenkingen wordt gelijktijdig met de aanvraag met bijbehorende stukken en de omgevingsvergunning bekendgemaakt en voor zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld bij de bestuursrechter.

Monitoring en evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen
Concept RO, versie mei 2024

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024

Gelet op artikel 2.27 Wabo en artikel 3.30 Wet Ruimtelijke Ordening

Besluit gemeenteraad:
Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 65 appartementen en een parkeergarage op het Noordkade terrein te Veghel (p1).

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 juni 2024

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken MSc	ir. C.H.C. van Rooij