Technische vragen raadsvergadering 27 juni 2024

Afgifte ontwerpverklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning realisatie 65 appartementen en parkeergarage (P1) op de Noordkade te Veghel		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
HIER	1. Het masterplan uit 2011 is opgesteld als beeldende visie. Er is een aanzet gemaakt voor een herijking in 2023, wanneer mogen wij de definitieve verwachten? Immers er is veel veranderd na 2011 en is niet meer actueel.	Het streven is om dit jaar een herijking van de visie inhoudelijk opgesteld te hebben. Deze doorlooptijd kan nog wijzigen als de zorgvuldigheid dat vereist.
	2. Er worden met regelmaat evenementen georganiseerd op de Noordkade en dit zou voor de betreffende woningen voor overlast kunnen zorgen. Hoe wordt hier mee omgegaan?	In Hoofdstuk 9 van de ruimtelijke onderbouwing is een motivering gegeven rondom de milieuzonering van de bedrijven en activiteiten op de Noordkade zelf rondom de nieuwe woningen. Zo is er ook aandacht aan de evenementen gegeven. Zowel de inpandige als openlucht evenementen zouden op voldoende afstand zijn gelegen van de nieuwe woningen dat er nog steeds een aanvaardbaar leefklimaat in de woningen is gewaarborgd. De Omgevingsdienst zal beoordelen of inderdaad deze afstanden voldoende zijn.
	3. Geven de woningen beperkingen voor de mogelijkheden aan de Noordkade?	Zie de reactie op voorgaande vraag. In hoofdstuk 9 van de ruimtelijke onderbouwing is voor alle activiteiten en omliggende bedrijven gemotiveerd of de afstand tot de woningen voldoende is of dat er nadere maatregelen nodig zijn: “Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het

		projectgebied. Voor het aspect geluid wordt niet overal voldaan aan de richtafstanden. Hiervoor is met akoestisch onderzoek aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor zowel de bestaande woningen in de omgeving als voor de te realiseren appartementen. Voor het aspect geur wordt niet voldaan aan de richtafstand. Met het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten vormt het aspect geur echter geen belemmering meer.”
Lokaal	1. Blijft de openbare parkeergarage gratis toegankelijk voor bezoekers van de Noordkade?	De openbare parkeergarage blijft voorlopig gratis toegankelijk voor bezoekers van de Noordkade.
	2. In het voorstel (en ruimtelijke onderbouwing) wordt gesproken over woningbouw voor expats, studenten en werknemers werkzaam bij bedrijven in Meierijstad. Op welke manier zou dit kunnen worden geborgd door de initiatiefnemer? Is dit juridisch afdwingbaar?	Woningbouw op de Noordkade is nadrukkelijk gekoppeld aan het unieke karakter van het gebied. Met initiatiefnemer is daarom besproken dat beoogde doelgroepen ook passend moeten zijn aan het gebied en de doelstellingen van de Noordkade dienen te versterken. Met initiatiefnemer is overeenstemming over de beoogde doelgroepen en over het juridisch verankeren hiervan. Met initiatiefnemer zullen nadere afspraken worden gemaakt over de toewijzingssystematiek om te borgen dat deze doelgroepen ook daadwerkelijk hier gehuisvest gaan worden. Aangezien het niet zonder meer mogelijk is om in de vergunning nadere voorschriften te stellen als het gaat om de doelgroep (dat mag alleen als hiervoor een ruimtelijk argument is), is het uitgangspunt dat we dergelijke afspraken vastleggen in een anterieure overeenkomst. Initiatiefnemer is dan jegens de

		gemeente verplicht zich hier aan te houden. Deze anterieure overeenkomst zal worden gesloten voorafgaand aan het vergunningenbesluit.
	3. Er zijn in het raadsvoorstel heel kort wat zaken beschreven ten aanzien van de omgevingsdialoog. Zijn er nog notulen aanwezig van de meest recente omgevingsdialogen met direct aanwonenden? Zo ja, zouden die (geanimiseerd) kunnen worden toegevoegd als bijlage?	Van het laatste omgevingsdialoog wat vanuit de gemeente georganiseerd is, zijn geen notulen gemaakt. De andere dialogen zijn door de eigenaar van het gebied georganiseerd. De notulen zijn hiervan niet in ons bezit en derhalve niet beschikbaar. Wel is het de gemeente bekend dat de initiatiefnemer en de omwonenden samen nadere afspraken hebben gemaakt omtrent de verdere doorontwikkeling van de Noordkade, zo ook de ontwikkeling op P1 en dit in een overeenkomst hebben vastgelegd. De aangevraagde ontwikkeling op P1 voldoet aan deze gestelde voorwaarden.
SP	1. Met de verklaring van geen bedenkingen maken wij woningbouw mogelijk op deze locatie. Daarmee verdient de eigenaar grofweg de helft van het oorspronkelijk geïnvesteerde bedrag voor dit terrein terug. Is er een mogelijkheid voor een vorm van “winstdeling” voor de gemeente m.bt. de investeringen die vanuit die kant zijn gedaan op de Noordkade?	De gemeente is bij deze ontwikkeling enkel als publiek overheidsorgaan faciliterend. De gemeente maakt de ontwikkeling ruimtelijk mogelijk. Hierbij zijn er alleen mogelijkheden om kosten te verhalen. Dit gaat zonder meer over de kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken / vergunning verlenen voor de ontwikkeling. Mocht de gemeente nog nadere kosten maken door bv. vereiste aanpassingen in de openbare ruimte, dan kunnen deze ook (proportioneel) verhaald worden op de initiatiefnemer. Van winstdeling is hierbij geen sprake. Bovendien dient hierbij opgemerkt te worden dat ook het volledige risico van de ontwikkeling bij de initiatiefnemer ligt.

	2. In de bijlage is ook het hotel (Silotel) opgenomen in de tekeningen die daarin staan. Maakt dat dan deel uit van de plannen?	De procedure en toestemming die nu voorligt ziet op wonen op P1 met een parkeergarage, niet op het Silotel. Dat zal uitdrukkelijk geen onderdeel zijn van de aanvraag dan wel vergunning.
GBM	1. Bedrijven kennen een milieuzonering. Dit geldt ook voor het verplaatsen van het Nutricontrol laboratorium. Voldoet de verplaatsing van het laboratorium aan de normen van geur,stof, geluid en gevaar? Gevaar wellicht het belangrijkste i.v.m. Opslag en gebruik van chemicaliën.	In Hoofdstuk 9 van de ruimtelijke onderbouwing is de milieuzonering gemotiveerd. Het bedrijf waar naar verwezen wordt, wordt in dit hoofdstuk aangeduid als bedrijf nummer 5 (figuur 9.1. pg. 74), met de volgende motivering betreft de vereiste afstand tot de woningen: “Ter plaatse van (5) is op circa 50 meter een bestemming ‘bedrijf’ gelegen. Voor dergelijke bestemmingen geldt milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter. Derhalve zal deze inrichting niet voor belemmeringen zorgen voor de realisatie van de appartementen.” Van verplaatsing van dit bedrijf wordt in de onderbouwing niet gesproken.
	2. In het stuk wordt melding gemaakt van gesprekken met omwonende. Zijn hiervan verslagen gemaakt en kunnen die dan aan de stukken worden toegevoegd?	De gesprekken met omwonenden zijn door de eigenaar van het gebied georganiseerd. De notulen zijn hiervan niet in ons bezit en derhalve niet beschikbaar.
PvdA-GroenLinks	1. Er zijn verschillende omgevingsdialogen gevoerd en een vaststellingsovereenkomst gesloten. De laatste omgevingsdialoog dateert van november 2023. In de stukken staat dat de plannen ‘positief zijn ontvangen’. In hoeverre wordt er (alsnog) weerstand verwacht in het vervolgproces?	Dat is moeilijk in te schatten. Vooralsnog wordt uitgegaan dat de aanvraag voldoet aan de afspraken met omwonenden zoals vastgelegd in de vaststellingsovereenkomst. Desalniettemin behouden omwonenden altijd het recht om een zienswijze tegen de aanvraag in te dienen. Daarna kan een betere inschatting gemaakt worden van het draagvlak voor de ontwikkeling.

	2. Wie bepaalt welke doelgroepen in de woningen terecht kunnen/selectie-eisen? Is een woningcorporatie betrokken?	Als gemeente stellen we eisen aan de beoogde doelgroep van de locatie. Dit is randvoorwaarde om medewerking te verlenen aan de woningbouwontwikkeling. Met de initiatiefnemer worden nadere afspraken gemaakt over de toewijzingssystematiek om dit ook te kunnen borgen. Op dit moment is (nog) geen woningcorporatie betrokken. Dit heeft ook te maken met de nadrukkelijke link van 'wonen op de Noordkade' in relatie tot het unieke karakter van het gebied. Om hier optimaal op in te kunnen spelen is het in deze casus van meerwaarde om de verhuur van appartementen door de initiatiefnemer/belegger te laten plaatsvinden. Zij zijn vrijer om aan vooraf bepaalde doelgroepen te kunnen toewijzen. Daarmee levert woningbouw op de Noordkade ook een bijdrage aan de samenwerking met POM op het gebied van huisvesting van werknemers. Aangezien het niet zonder meer mogelijk is om in de vergunning nadere voorschriften te stellen als het gaat om de doelgroep (dat mag alleen als hiervoor een ruimtelijk argument is), is het uitgangspunt dat we dergelijke afspraken vastleggen in een anterieure overeenkomst. Initiatiefnemer is dan jegens de gemeente verplicht zich hier aan te houden.
	3. In hoeverre zijn in de plannen rekening gehouden met klimaatadaptatie: bijvoorbeeld extra opvang van water, voorkomen hittestress, groene daken (zoals op de parkeergarage)?	In paragraaf 8.7 van de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd hoe men omgaat met energie, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

		Er worden groene zones tussen de gebouwen gerealiseerd die hier een bijdrage aan leveren. Het is de intentie om hier ook concrete (realisatie)afspraken over te maken met de initiatiefnemer.
	4. Worden er elektrische oplaadplaatsen worden gerealiseerd bij de parkeerplaatsen? En hoeveel zijn dat er dan?	Er worden laadpalen voor elektrische voertuigen gerealiseerd. De definitieve locaties zijn nog niet bepaald. Wegens veiligheidsoverwegingen worden de laadpalen bij voorkeur buiten op maaiveld gerealiseerd. Maar dit wordt Noordkade breed bekeken.
	5. In hoeverre zijn de parkeerplaatsen die gesitueerd zijn aan de kade bij Crossfit en the Yard Hotel richting Pills & Grillz onderdeel van de parkeerplannen? En eventuele parkeervergunningen/plekken voor omwonenden?	Voor ontwikkelingen op de Noordkade wordt uitgegaan van de bestaande parkeerruimte, zijnde P1, P2 en P3 en de Zuidkade. Parkeerplaatsen op de Noordkade zijn geen onderdeel van de parkeercapaciteit ten behoeve van de Noordkade. Eventuele parkeervergunningen/plekken voor omwonenden zijn geen onderdeel van dit plan.
	6. Op pag. 82 van bijlage 1 wordt de werkgroep van de wijkraad benoemd die maatregelen onderzoek ter verbetering van de verkeersveiligheid. Deze werkgroep is al een aantal jaar met de gemeente in gesprek. Wat zijn tot nu toe de concrete opbrengsten of maatregelen en welke onderzoeken zijn of worden uitgevoerd om de verbetermogelijkheden in beeld te krijgen? Wanneer wordt de gemeenteraad over de voortgang van de veiligheid rondom de NCB-laan geïnformeerd?	Momenteel ligt er een conceptadvies van de werkgroep over de verkeersveiligheid van de N.C.B.-Laan. Dit conceptadvies is gedeeld met omwonenden. Hierop zijn reacties vanuit de buurt op gekomen. Hier wordt met de werkgroep een reactie op gegeven waarna het definitieve advies van de werkgroep wordt opgesteld. Komend najaar wordt de raad hierover geïnformeerd.
	7. Parkeerterrein P1 wordt intensief gebruikt voor de verschillende functies in het gebied (Jumbo, Theater, Restaurant enz). Hoe wordt omgegaan met het gebruik van het parkeerterrein tijdens de uitvoeringsfase? Is daar al zicht op?	Voor de uitvoeringsfase zal door de ontwikkelaar een uitvoeringsplan met fasering en tijdelijke maatregelen opgesteld moeten worden.
Hart	1. Bij de ruimtelijke onderbouwing hoofdstuk 3.1 staat een wens tot het realiseren van een coöperatie: 1. Wat is het verschil met een VVE?	De hier beoogde coöperatie heeft vooral als doel om tot een ‘community’ te komen op de Noordkade en gaat daarmee verder dan een reguliere VVE die vooral

	2. Wat is het doel van de coöperatie? 3. Is deelname verplicht?	bedoeld is om het meerjaren onderhoud van het gebouw goed geborgd te hebben. De vorm van de corporatie en het eventuele verplichte onderdeel wordt op dit moment uitgewerkt. Hierbij is de wens vanuit initiatiefnemer om deelname te verplichten, mits dit inpasbaar is op basis van wet- en regelgeving.
	2. Zijn er ook geaccordeerde verslagen beschikbaar van de uitgevoerde omgevingsdialogen?	De gesprekken met omwonenden zijn door de eigenaar van het gebied georganiseerd. De notulen zijn hiervan niet in ons bezit en derhalve niet beschikbaar.
	3. De pagina's met bijlages zijn op de titel na blanco. Vormen deze bijlages geen onderdeel van de besluitvorming?	De blanco pagina's vormen geen onderdeel voor het afgeven van een VVGB. Voor de Wabo-vergunningenprocedure vormen ze wel een onderdeel.
D66	1. Uit het raadsvoorstel begrijp ik dat er nu 626 parkeerplaatsen zijn op de P1 parkeerplaats. Hoeveel parkeerplaatsen zijn er na de bouw van de parkeergarage en appartementen. En hoeveel zijn er daarvan openbaar toegankelijk	Het plan zoals nu voorligt voorziet in 749 parkeerplaatsen op P1 waarvan 70 parkeerplaatsen exclusief voor bewoners gereserveerd zijn. Het plan ligt momenteel ter toetsing voor bij de verkeerskundige. Mogelijkerwijs volgt als verwerking van het advies nog een wijziging in het aantal parkeerplaatsen (meer plaatsen).
	2. We gaan er vanuit dat P1 niet beschikbaar is tijdens de bouw van de parkeergarage waar kunnen de bezoekers van de Noordkade dan parkeren?	Door de ontwikkelaar dient nog een uitvoeringsplan met fasering en tijdelijke maatregelen gemaakt te worden. P2, P3 en de parkeerplaatsen aan de Zuidkade bieden op loopafstand parkeercapaciteit. Door de Noordkade zal tijdens de bouw van de parkeergarage sterk in moeten zetten op

		mobiliteitsmanagement om de verkeerssituatie te beheersen.
	3. In 2021 is de vergunning voor een eventueel hotel op de graansilo's afgeketst omdat er niet genoeg parkeerplaatsen waren. is er nu met de toevoeging van deze parkeergarage op deze locatie wel voldoende parkeergelegenheid stel er zou weer zo'n aanvraag voor datzelfde hotel komen?	Bij de vergunningverlening van het Silotel was het uitgangspunt de Parkeernota Meierijstad 2018 en diende er 120 parkeerplaatsen extra gerealiseerd te worden. Mede door het vernietigen van deze vergunning door de rechtbank zijn de gemeente en initiatiefnemer om tafel gegaan om te bekijken hoe het parkeren op de Noordkade benaderd dient te worden. Het gaat hier immers om een uitzonderlijke situatie die niet is voorzien in de Parkeernota. Hiervoor zijn uiteindelijk 'spelregels' en overeenkomst opgesteld waarbij voor de Noordkade gewerkt wordt met monitoring alvorens de theoretische parkeerbehoefte daadwerkelijk gerealiseerd dient te worden. Een en ander is ook uitgewerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.
	4. Wat wordt precies bedoelt met een conserverend omgevingsplan? Want wat we er op internet over kunnen vinden is dat de regels geactualiseerd worden. Maar het verschil met het huidige bestemmingsplan/omgevingsplan uit 1968 (zware industrie) naar het huidige gebruik (Cultuurcluster/Retail/wonen) is toch veel te groot om te spreken van conserverend?	Het betreft een geconsolideerde regeling. De bestaande vergunningen worden vertaald in een planologische regeling, maar er wordt daarbij nog niet vooruitgelopen op ontwikkelingsmogelijkheden die wellicht op grond van het nog op te stellen gebiedsprogramma wenselijk geacht gaan worden.
	5. Wat is de cyclus van het Omgevinsplan en (Q3 '24) precies? En is dat iets waar de raad over besluit?	Op dit moment is het technisch nog niet mogelijk om meerdere wijzigingsprocedures van het omgevingsplan tegelijkertijd te voeren. Daarom worden de wijzigingsprocedures vooralsnog twee keer per jaar doorlopen, zodat deze elkaar niet overlappen. De voorbereiding van de 2e wijzigingsronde van 2024 gaat

		van start op 1 oktober 2024. Alle wijzigingen van het omgevingsplan worden ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.
	6. Wat is het risico als het omgevingsplan niet doorgaat en er wordt teruggegaan naar het huidige (oude) bestemmingsplan? Kan dat bijvoorbeeld betekenen dat de woningen opeens naast zware industrie komen te staan.	De in het verleden op het terrein verleende omgevingsvergunningen maken het nu al feitelijk onmogelijk om (zware) bedrijfsactiviteiten uit te voeren die op grond van de geldende bestemming ‘industrieterrein’ formeel nog planologisch mogelijk zijn. Bij de feitelijke aanwezigheid van milieugevoelige functies zal er immers geen omgevingsvergunning voor milieubelastende activiteiten verleend kunnen worden.