

Gemeente Meierijstad
Aan de gemeenteraad
Postbus 10.001
5460 DA VEGHEL

Wijchen, 17 juni 2026

Inzake : Noordkade Ontwikkeling / Meierijstad
Ons kenmerk : **AA240030**
Uw kenmerk : Omgevingsplan – Vijfde wijzigingsronde
E-mail : [REDACTED]@alexadvocaten.nl

Geachte heer, mevrouw,

Door middel van deze brief maak ik gebruik van de gelegenheid om namens Noordkade Ontwikkeling B.V. te Veghel, een concept zienswijze in te dienen op ontwerp voor het Omgevingsplan – Vijfde wijzigingsronde voor het deelgebied Noorkade. Gezien de omvang van het dossier en de complexiteit is het binnen de zienswijzetermijn niet mogelijk gebleken om het ontwerp volledig te doorgronden. Noordkade Ontwikkeling verzoekt om een termijn van 4 weken om deze zienswijze aan te vullen.

Inleiding

Ontwikkelingen Noordkade 2008 - heden

1. Vanaf het moment waarop Bouwbedrijf L. van de Ven eigenaar werd van het voormalige CHV-complex, heeft zich een metamorfose voltrokken van het terrein die zijn weerga haast niet kent. Er is afgezien van het herontwikkelen van het terrein binnen de industrie functie of met een bedrijfsmatig doel, er is door de initiatiefnemer – in de persoon van [REDACTED] – er nadrukkelijk voor gekozen om het gebied in al haar bouwkundige en locatiespecifieke facetten te behouden voor Veghel en er een bestemming aan te geven waar alle Veghelaren hun voordeel mee kunnen doen, met zelfs bovenregionale aantrekkingskracht. Vrij snel nadat [REDACTED] – bij wie de ideeën elkaar soms razendsnel opvolgen – met de plannen heeft aangeklopt bij de gemeente en de provincie, zijn de handen in één geslagen. Er is in gezamenlijkheid een plan gemaakt waarin het historische gebruik – de relatie met food – en nieuw gebruik – de relatie met cultuur – bij elkaar gebracht zijn. Zo ontstond stedenbouwkundig een goed plan, met zowel ruimtelijk-planologisch als financieel complementaire functies. Als gevolg van deze transformatie staat De Noordkade vandaag de dag op de kaart als aantrekkelijk gebied met een mix van culturele en commerciële functies, die werkt als een magneet voor initiatiefnemers in de culturele sector, maar ook voor het bedrijfsleven om zich ter plaatse te vestigen. Noordkade Ontwikkeling is trots op wat in gezamenlijkheid is bereikt (ook al was het niet altijd makkelijk en ging niet ieder project 'over rozen'), maar benadrukt ook dat deze ontwikkeling niet af is. De

maatschappij ontwikkelt zich, nieuwe initiatieven ontplooiën zich op organische wijze en dus is het tijd om “door te butsen” om het gebied nog mooier en beter te maken: Veghel op de kaart, als onderdeel van een aantrekkelijk en levendig Meierijstad!

SOK 2013

2. Noordkade Ontwikkeling heeft in de beginfase van de ontwikkeling (2013) met de (toenmalige) gemeente Veghel afgesproken dat er zo spoedig mogelijk een bestemmingsplan zou worden opgesteld dat ten doel had de (op dat moment) nog beginnende organische ontwikkelingen op de Noordkade te *faciliteren*. Tot op heden is de gemeente helaas in gebreke gebleven om een dergelijk faciliterend bestemmingsplan in procedure te brengen. Om haar moverende redenen heeft de (huidige) gemeente Meierijstad ervoor gekozen om een *consoliderend* Omgevingsplan in procedure te brengen, waarin de bestaande situatie wordt bevestigd. Volgens de gemeente zou daarmee voldaan zijn aan de afspraken uit de SOK d.d. 2013 en zou deze daarmee afgesloten kunnen worden, maar Noordkade Ontwikkeling is het daar niet mee eens en deelt dat standpunt niet.¹

Waardering

3. Noordkade Ontwikkeling begrijpt wel waar de keuze van de gemeente Meierijstad vandaan komt, immers vanuit de Omgevingswet is de noodzaak evident om de status quo van het plangebied te bevestigen. Immers: alle vergunningen zijn verleend in afwijking van een verouderd bestemmingsplan en het is zaak om de status quo goed vast te leggen en ook voor derden inzichtelijk te maken in het DSO. In dit verband wil Noordkade Ontwikkeling wel opgemerkt hebben dat uit het ontwerp Omgevingsplan blijkt dat de gemeente Meierijstad zich zichtbaar ingespannen heeft om tot een Omgevingsplan te komen dat recht doet aan de situatie zoals die in de afgelopen 15 jaar via diverse vergunningen tot stand is gekomen. Dit is een “monsterklus”, zeker omdat iedereen nog zijn weg moet vinden in de nieuwe systematiek van de Omgevingswet en het DSO. Noordkade Ontwikkeling wil haar waardering daar wel voor uitgesproken hebben.

Afspraken d.d. 2023

4. Het voorgaande gezegd hebbende: Noordkade Ontwikkeling wil voorkomen dat het Omgevingsplan te ver doorschiet in het vastleggen van de status quo. Het moment waarop het Omgevingsplan voor het gebied De Noordkade Veghel ter inzage is gelegd, is wat Noordkade Ontwikkeling betreft dan ook ongelukkig. Als dit al het moment is voor een wijziging van het Omgevingsplan voor de Noordkade, dan zou het niet consoliderend, maar – nog steeds – faciliterend moeten zijn.
5. Dit klemmt te meer daar in 2023 (tegen de achtergrond van de totstandkoming van de contracten en de vergunningen voor The Chocolate Factory) nadrukkelijk met het college van B&W afspraken zijn gemaakt over de voortvarende planologische medewerking aan (in elk geval) de woningbouw op P1 en op een ontwikkelvisie / nieuw Masterplan die de basis zou worden voor de woningbouw op de Zuidkade (Locatie Fransen Gerrits) en de andere ontwikkelingen in het Noordkadegebied.

¹ Gespreksverslag stuurgroep Noordkwartier 1 september 2025.

Silotel

6. Intussen zijn ook de plannen voor het Silotel nieuw leven ingeblazen. Voor het gebied dat u aanduidt als De Noordkade Veghel c.q. Noordkade Veghel zone silo's zijn derhalve concrete ontwikkelingen in een gevorderd stadium in gereed voor opname in het Omgevingsplan. Daarbij geldt dat deze plannen zijn ontwikkeld met inachtneming van een vaststellingsovereenkomst die met de buurt is gesloten op grond waarvan de eerdere versie van het Silotel is ingetrokken. De participatie start hiervoor eendaags. Het is voor Noordkade Ontwikkeling wenselijk dat de belanghebbende omwonenden uit het Omgevingsplan redelijkerwijs één overzicht kunnen krijgen van alle reeds toegestane en voorziene ontwikkelingen op de Noordkade. Het draagt bij aan de rechtszekerheid van omwonenden door de activiteiten waarvoor de participatieprocedure reeds is doorlopen, nu concreet op te nemen in het Omgevingsplan. Het uitgewerkte conceptplan voor het Silotel wordt aangehecht als bijlage / dan wel nagezonden.

P1 en Siemei

7. Zowel voor woningbouw en parkeren op P1 als voor woningbouw ter hoogte van Siemei zijn concrete plannen ontwikkeld. Deze plannen worden aangehecht, dan wel nagezonden. Noordkade Ontwikkeling wenst dat deze plannen – gelet op de mate van concreetheid (geheel of nagenoeg geheel gereed voor indiening – nu worden opgenomen als Omgevingsplanactiviteit en bouwactiviteit door deze direct dan wel indirect (via vergunning) mogelijk te maken.

Geluid

8. Tegelijkertijd lopen er 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).

Primair standpunt Noordkade

9. Het voorliggende ontwerp Omgevingsplan voor het gebied De Noordkade Veghel ademt in alles de spagaat tussen de afspraak die in 2013 is gemaakt, de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de ontwikkelingen die nu op stapel staan. 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 verzoek ik u 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.

Artikelsgewijs commentaar – regels over gebruiken

Voorrangsbepaling

10. In artikel 27.2 (voorrangsbepaling) 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?

Oogmerken

11. In artikel 27.5 worden de oogmerken genoemd. De vraag 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. Aanvullend geldt dat een gedeelte van het gebied dat als 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 vanuit maakt
12. 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.
13. Ook artikel 27.10 omvat opnieuw een omschrijving van de algemene typering van het gebied. Noordkade Ontwikkeling geeft de voorkeur eraan dat dit type beschrijvingen in de toelichting worden opgenomen en niet in de planregels.
14. 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.

Nulmeting

15. Artikel 27.9 verwijst onder sub d naar het Nulmetingsbestand. In praktische zin wordt opgemerkt dat dit bestand onduidelijk is. Gezien het werken met zones (waar hiervoor al opmerkingen over zijn gemaakt) is het van belang dat dat het nulmetingbestand óók in zones is verdeeld en deze benamingen ook 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 komt hierna ook nog aanbod.

16. 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 nulmetingbestand wordt verwezen, is het essentieel dat dit bestand gezamenlijk is vastgesteld. In de bijlage treft u het nulmetingbestand 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.
17. Klopt het dat het Theater De Blauwe Kei niet is opgenomen in het nulmetingbestand? 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).
18. Klopt het dat The Chocolate Factory onder “Foodconcept overig” valt?
19. Tekstueel loopt de zin van artikel 27.9 sub d niet.

Zone totaalconcept

20. 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. Daarbij – in lijn met wat ik hiervoor heb aangegeven – een “totaalconcept” impliceert 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 inperkt.

Verboden gebruiksactiviteiten

21. 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).

Toegestane gebruiksactiviteiten

22. 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. Voor zover het bestand leesbaar is, kent het bestand kennelijk de volgende hoofdactiviteiten:
 - a. Foodconcept detailhandel (dagelijks)
 - b. Foodconcept detailhandel (food, niet dagelijks en non-food)
 - c. Foodconcept overig
 - d. Horeca (zelfstandig)
 - e. Cultuur
 - f. Ontspanning en entertainment
 - g. Bedrijven
 - h. Kantoren (zelfstandig)
 - i. Sport
 - j. Evenementen (permanent)
 - k. Maatschappelijk
 - l. Verblijfsruimte
23. 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 zijn zoals 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? Deze voegen dan niets toe. Uit de plattegronden (voor zover herleidbaar, nadere aanduidingen zijn noodzakelijk) lijkt te volgen dat de hoofdactiviteiten tamelijk strak zijn ingekaderd op de plattegrond. In de huidige, voorliggende situatie is dat derhalve 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).
24. Het is vanuit artikel 27.21 dub c niet duidelijk waar de locatie 'Noordkade Veghel parkeren uitgesloten' zich bevindt.
25. Artikel 27.22 is onmogelijk toe te passen in de praktijk. 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.
26. Als de artikelen 27.22 e.v. gehandhaafd blijven, merkt Noordkade het volgende op..
27. De inkadering in metrages (sub b i. t/m iii.) is problematisch. Dit komt omdat 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).

28. 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 controlebaarheid.
29. 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 nulmetingbestand. 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.

Cultuur en leisure

30. Artikel 27.25 is van toepassing op activiteiten die vallen onder cultuur en leisure. Deze activiteit is niet als zodanig als hoofdactiviteit in het nulmetingbestand aangewezen. In de subs 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?

Theater

31. Ook hier de vraag: 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 nulmetingbestand zijn opgenomen (omdat een deel van het bestand niet leesbaar is).
32. Artikel 27.26 wijst cultuuractiviteiten toe aan twee zones en koppelt deze aan het nulmetingbestand. 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.

33. 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 nulmetingbestand zijn opgenomen.

Silo's

34. 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.

Sport

35. 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 nulmetingbestand 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.

Meldingsplichtig

36. Op grond van artikel 27.29 lid 1 mag de omvang en/of de situering van een cultuuractiviteit binnen of tussen een zone 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 denk ik 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 nulmetingbestand.
37. Uit artikel 27.29 lid 2 sub a lijkt te volgen dat binnen de zones overal cultuur toegestaan is, mits het oppervlak maximaal 12.000 m² bedraagt, waarvan, vide sub c, 4.750 m² voor theater. Hiervoor onder punt 25 heb ik 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. 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 nulmetingbestand aangeduid als een zelfstandige hoofdactiviteit (althans, zo begrijpt Noordkade Ontwikkeling de bedoeling van het nulmetingbestand).

Ontspanning en entertainment, sport

38. 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 nulmetingbestand. Het is

onduidelijk waarom er voor ontspanning en entertainment en sport aparte meldingsartikelen zijn. Als het wenselijk 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).

Vergelijkbare functies

39. Aan artikel 27.32 lid 2 sub a zou de zone Silo's moeten worden toegevoegd.
40. 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 om dit vervolgens te gaan melden?
41. Mede gelet op de hierna te bespreken vergunningplicht, denkt Noordkade Ontwikkeling dat artikel 27.32 kan vervallen.

Vergunningplicht cultuur

42. 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.
43. 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?
44. 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 algemeen beoordelingsregel is die voor alle vergunningplichtige Omgevingsplanactiviteiten geldt.

Evenementen

45. 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. Ook is de onderverdeling in evenementen en congressen versus evenementen en festiviteiten onnodig gedetailleerd en deels overlappend. Waar het op neerkomt is dat er een 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.

46. De oppervlakteaanduiding in artikel 27.43 lijkt voor de inpassende functie "evenement en congres" niet direct relevant. De Omgevingsplanactiviteit evenementen en congressen is niet terug te vinden in het nulmetingsbestand.
47. Het is wenselijk om de definitie die zichtbaar wordt als op 'evenementen en festiviteiten' wordt geklikt, óók zichtbaar te maken door het woordje 'incidentele festiviteiten' klikbaar te maken in artikel 27.44 lid 2 of de omschrijving hier op te nemen.
48. Noordkade Ontwikkeling begrijpt de verhouding tussen artikel 27.45 en 27.46 niet goed. Het veranderen van de omvang of de situering van evenement- en congressen activiteiten 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 ruimtes in een gebouw te gebruiken ten behoeve van evenementen en congressen activiteiten indien de 4.500 m² worden overschreden. Wat is nu een meldingsplichtig en wat een vergunningsplichtige 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.
49. 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?

Foodconcept en detailhandel

50. Dit onderdeel kan niet volledig worden uitgewerkt in de zienswijze, omdat de nulmeting in zoverre niet leesbaar is.
51. 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.
52. 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."*²

² Bron: Rapportage Peutz d.d. 16 september 2013 **"Food- en cultuurcluster Noordkade te Veghel Ontwikkeling terrein Cehave Noordkade te Veghel"**, behorende tot de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning die voor het food- en cultuurcluster is verleend.

53. 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”, stelt Noordkade Ontwikkeling voor 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;

54. 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.
55. Voor de artikelen inzake de meldingsplichten (artikel 27.53 t/m 27.55) geldt hetzelfde als wat hiervoor is aangegeven over de cultuuractiviteiten en de evenementen. De vraag is wat nu precies meldingsplichtig en vergunningsplichtig is en wat het doel is van de meldingsplicht. De metrages zijn gekaderd, maar binnen die kaders zou in principe schuiven of wisselen van plaats zonder nadere melding of vergunning mogelijk moeten zijn. Buiten de kaders is vergunningplicht begrijpelijk, maar daarbinnen niet. Dat leidt tot nodeloze administratieve belasting.
56. Hiervoor is ook al opgemerkt dat de algemene toets aan verkeer en parkeren in één artikel kan worden opgenomen.

Horeca

57. 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 mag hinderen.

Hotel

58. 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 dus 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.

Kantoren en bedrijven

59. Voor wat betreft de toegestane kantoren en bedrijven is Noordkade Ontwikkeling van mening dat de verwijzing naar de lijst bedrijfsactiviteiten c.q. het nulmetingbestand 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 het de Noordkade als complex op het gebied van cultuur en food in ruime zin, dan wel dat ze voldoen aan milieucategorie 1 en 2 van een algemene bedrijvenlijst c.q. 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 e.v. maar in relatie tot het beperkte oppervlak is dit onnodig complex. Met een beperktere administratieve last kan hetzelfde doel worden bereikt.
60. Hoe verhouden artikel 27.67 en artikel 27.74 zich tot elkaar? Regelen deze twee artikelen in essentie niet hetzelfde?

Maatschappelijk

61. 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.

Openbaar toegankelijk gebied

62. 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 de 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.
63. Verder staan er in het openbaar toegankelijk gebied talrijke industriële objecten, kunstuitingen, objecten die als plantenbak of plantenrek functie doen. 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.

Artikelsgewijs commentaar – regels over bouwen

Toepassingsbereik

64. Noordkade Ontwikkeling mist in artikel 27.84 / 27.88 dat het toepassingsbereik van de bouwregels ook betrekking moet hebben op de silo-zone en de zone openbaar gebied, dit volgt namelijk wel 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 het Silotel past binnen de kaders van de bouwregels, zodat alle zones daar voor zover die zones apart moeten bestaan, daarop aangepast worden.

Nissenhut

65. Noordkade Ontwikkeling dat het vervangen van de nissenhut (artikel 27.91) door een nieuwe toegestaan moet zijn.

Silo's

66. Het is 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.
67. Ter plaatse van de silo's zijn op grond van artikel 27.107 bouwwerken geen gebouwen mogelijk tot 4,2 meter. Gezien de wens van Noordkade Ontwikkeling om ter plaatse van de silo's een hotel te kunnen 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 deze onderzoeken wenselijk kunnen zijn indien de omvang van het bouwwerk aanleiding is voor de aannahme dat het bouwwerk relevante invloed op bezonning kan hebben of windhinder kan veroorzaken.
68. Concreet wenst Noordkade Ontwikkeling dat de gebruiksregels en de bouwregels in het Omgevingsplan zodanig worden aangepast dat ofwel rechtstreeks – zonder nadere vergunningplicht – of wel via een omgevingsvergunning het silotel gerealiseerd kan worden. Dit kan door zowel 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.

Aanleg- en sloopactiviteiten

69. 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 waar voor aanleg- en sloopactiviteiten aan moet worden voldaan.

Parkeren melding- en vergunningplichtige activiteiten

70. 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 voor wat betreft het begrip 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' aangegeven dat rekening gehouden met 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 e.e.a. ook overzichtelijk(er) maken.

Noordkade Veghel NCB-laan 18

71. De aanduiding van de zone Noordkade Veghel n.c.b.-laan 18 was op het moment van het schrijven van deze zienswijze niet aanklikbaar. Om die reden is de impact van de bepaling niet goed in te schatten.

Cultuurhistorische (ensemble) waarden

72. 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 nog nader worden onderzocht.

Overgangsrecht

73. De Omgevingswet schrijft niet langer 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.

Conclusies

Hierna volgen enkele conclusies van Noordkade Ontwikkeling naar aanleiding van de eerste beoordeling van de planregels. De onderbouwing / motivering en het bijlagenboek moeten nog bestudeerd worden, daarop volgt op een nader moment een reactie.

74. Het Omgevingsplan koppelt in feite alle ontwikkel- en gebruiksmogelijkheden aan het "totaalconcept Noordkade". Dit impliceert dat er zoiets is als een uitgewerkt totaalconcept. Dat is niet in die zin het geval. De visie op de Noordkade is uitgewerkt in het Masterplan d.d. 2010 maar vervolgens nadrukkelijk geëvolueerd. Noordkade, de Provincie en de Gemeente hebben samen afgesproken tot een nieuw Masterplan te komen. Er is dus geen sprake van een eindconcept.
75. Het Nulmetingbestand is leidend gemaakt voor alle activiteiten op de Noordkade en bepalend voor iedere melding of vergunning. Dit is een keuze van de gemeente, maar niet per se de keuze van Noordkade Ontwikkeling. Het is hoe dan ook essentieel dat dit bestand niet eenzijdig door de gemeente, maar gezamenlijk is vastgesteld. Het bestand moet geheel nagelopen worden op locatie, zodat over de activiteiten en de kwalificatie daarvan geen verschil van inzicht bestaat tussen Noordkade Ontwikkeling en de gemeente bij de start van een Omgevingsplan.

76. Het Omgevingsplan knipt het plangebied van De Noordkade eindeloos op in talrijke afzonderlijke zones die per locatie aangeklikt en opgevraagd moeten worden om te zien welke regels voor een locatie gelden. Dit maakt het Omgevingsplan niet per se heel toegankelijk voor de gebruikers of omwonenden van het gebied.
77. De onderliggende industriebestemming moet geheel vervallen (met dien verstande dat Noordkade Ontwikkeling wel aanspraak maakt op het daarin opgenomen bouwvolume) en dezonering is gewenst.
78. Ten aanzien van de omgevingsplanactiviteit cultuur is van belang dat deze een groot deel van het Noordkadecomplex omvat. De gemeente is voor een groot gedeelte hoofdhuurder daarvan, terzake waarvan op dit moment de verlenging voorligt van de huurovereenkomst die in 2013 voor 15 jaar is afgesloten. Bij voortzetting van de huidige activiteiten is cultuur als omgevingsplanactiviteit passend. Indien de gemeente evenwel besluit om de huur niet voort te zetten, is het vereist dat er een zo ruim mogelijk scala aan omgevingsplanactiviteiten mogelijk is. Met andere woorden, het overeenkomstig het feitelijk en vergund gebruik bestemmen van de cultuurfunctie in het gebied De Noordkade impliceert in feite ook de continuïteit van het gebruik door de gemeente als hoofdhuurder.
79. Wonen (in elk geval op P1, maar ook op Siemei) en het silotel zijn voldoende concreet uitgewerkt en dienen tenminste als vergunningplichtige Omgevingsplan- en bouwactiviteit te opgenomen worden in het Omgevingsplan. Dit klemmt te meer daar onder de voorheen geldende industriebestemming feitelijk een hoger bebouwingspercentage gold, dan het bebouwingspercentage dat nu overblijft doordat alles wat nu onbebouwd is feitelijk ook onbebouwd moet blijven. Dat is voor Noordkade Ontwikkeling niet acceptabel. Het toegestane bouwvolume is een verkregen recht waar Noordkade Ontwikkeling geen afstand van wil doen. Noordkade Ontwikkeling wenst dat bouwvolume in te zetten voor de woningen op P1 en Siemei en het Silotel.
80. Het is onvoldoende duidelijk gemaakt in de planregels wat de concrete Omgevingsplanactiviteiten zijn en welke daarvan vergunningplichtig, vergunningvrij of meldingsplichtig zijn. Begrippen, definities en omschrijvingen lopen door elkaar heen of overlappen elkaar of zijn verschillend uitgewerkt. Er ontstaat daardoor onduidelijkheid / verwarring tussen de verschillende bewoordingen die zijn gebruikt, onderliggende bestanden / documenten sluiten tekstueel of in bedoeling niet goed op elkaar aan.
81. De afspraken inzake het parkeren (d.d. 2024) zijn niet op een goede manier geland in het Omgevingsplan. Op talrijke plaatsen staat dat bij een afwijking specifiek op verkeer en parkeren moet worden getoetst, maar naast dat dit het beste in één artikel geregeld zou kunnen worden
82. Er lijkt een overkill aan meldingsplichtige activiteiten te ontstaan die tot een enorme bureaucratie kan leiden. Hier zou dringend in gesnoeid moeten worden.
83. Gezien de herhalingen van omschrijvingen inzake de meldingsplichten en de vergunningplichten lijkt de totale tekst aanzienlijk bekort te kunnen worden door deze samen te voegen in één procedurebepaling.

Tot slot

Noordkade Ontwikkeling treedt graag met de gemeente in gesprek naar aanleiding van deze zienswijze over de volgende stappen met betrekking tot het Omgevingsplan. Zoals hiervoor aangegeven wordt verzocht om een redelijke termijn van 4 weken om deze zienswijze aan te vullen.

Met vriendelijke groet,
ALEX advocaten B.V.



| advocaat