



Ruimtelijke motivering Noordkade te Veghel Gemeente Meierijstad

Vastgesteld

colofon

projectnaam

Ruimtelijke motivering Noordkade te Veghel

datum

17 augustus 2026

projectnummer

P07250

opdrachtgever

Gemeente Meierijstad

Voorontwerp

20 november 2025

Ontwerp

31 maart 2026

Vaststelling

1 september 2026

BRO

projectleider

JRi

projectteam

DSt, MvD, IMo

bron kapt

BRO

review

JRi

Willemsplein 2

5211 AK 's-Hertogenbosch

+31 (0)73 208 91 55

info.bro@movares.nl

www.movares.com

movares  smart
urban
engineering

Inhoudsopgave

1	Aanleiding en doel	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Beknopte doelstelling	5
1.3	Plangebied	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Uitgangssituatie	7
2.1	Vorbereiding en proces	7
2.2	Huidig juridisch-planologisch kader	8
2.3	Doorwerking in omgevingsplan	12
3	Ruimtelijk-functionele kaders	14
3.1	Historie	14
3.2	Noordkade totaalconcept	15
3.3	Functionele zonering en thematische uitgangspunten	16
3.4	Ruimtelijke kaders – bouwregels	36
4	Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving	38
4.1	Inpassing in rijksbeleid	38
4.2	Inpassing in provinciaal beleid	40
4.3	Inpassing in gemeentelijk beleid	41
5	Aspecten fysieke leefomgeving	47
5.1	Activiteiten en milieuzonering	47
5.2	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	49
5.3	Archeologie	52
5.4	Bodem	53
5.5	Cultuurhistorie	54
5.6	Externe veiligheid	56
5.7	Geur	58
5.8	Natuur	59
5.9	Kabels en leidingen	62
5.10	Landschap	64
5.11	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	64
5.12	Luchtkwaliteit	65
5.13	M.e.r.-beoordeling	66
5.14	Water	67
5.15	Wegverkeerslawaaï	67
5.16	Gezondheid	68
6	Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid	70
6.1	Economische uitvoerbaarheid	70
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	70
7	Belangenafweging en conclusie	73

Separate bijlagen

Bijlage 1: Overzicht analyse en kaartmateriaal vergunningen

Bijlage 2: Kaart Noordkade functionele zonering

Bijlage 3: Kaarten Noordkade bouwregels

Bijlage 4: Cultuurhistorische verkenning

Bijlage 5: Omgevingsdialoog

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Noordkade BV, de gemeente Meierijstad en de provincie Noord-Brabant werken al ruim een decennium samen om het voormalige CHV-terrein in Veghel als industrieel erfgoedcomplex te behouden, restaureren en duurzaam te herbestemmen. Het industrieterrein is in de afgelopen jaren stap voor stap getransformeerd naar een levendig multifunctioneel stedelijk gebied 'De Noordkade'. De industriële activiteiten zijn beëindigd en de gebouwen zijn in gebruik genomen voor diverse leisure en culturele functies, zoals theater- en podiumzalen, een bioscoop, een museum, restaurants, foodwinkels, een Centrum voor de Kunsten en een foodmarkt/supermarkt. Op het terrein zijn verder diverse locaties te huur voor vergaderingen en evenementen.

Het plangebied 'Noordkade' te Veghel beschikt over een vigerend bestemmingsplan uit 1968 (Industrieterrein CHV). De ontwikkelingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden ter plaatse van de Noordkade, zijn door middel van afzonderlijke omgevingsvergunningen gerealiseerd.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het grondgebied van de gemeente Meierijstad waardoor het plangebied op termijn, onderdeel zal moeten uitmaken van het gemeentebrede omgevingsplan Meierijstad. Onder de Omgevingswet moet iedere gemeente namelijk één omgevingsplan voor haar hele grondgebied vaststellen. Tijdens de overgangsfase tot eind 2031 hebben gemeenten de tijd om het van rechtswege ontstane tijdelijk deel van het omgevingsplan om te vormen tot één omgevingsplan voor de hele gemeente.

Vooruitlopend op het opstellen van het gemeentebrede omgevingsplan, bestaat de behoefte om de huidige mogelijkheden, rechten en plichten ter plaatse van de Noordkade inzichtelijk te maken en op te nemen in een consoliderende wijziging van het omgevingsplan. Met de wijziging van het omgevingsplan wordt beoogd:

- bestaande planologische rechten te borgen;
- de verleende omgevingsvergunningen juridisch-planologisch te verankeren;
- uitwisselbaarheid te creëren voor toegestane functies binnen het plangebied of delen daarvan.

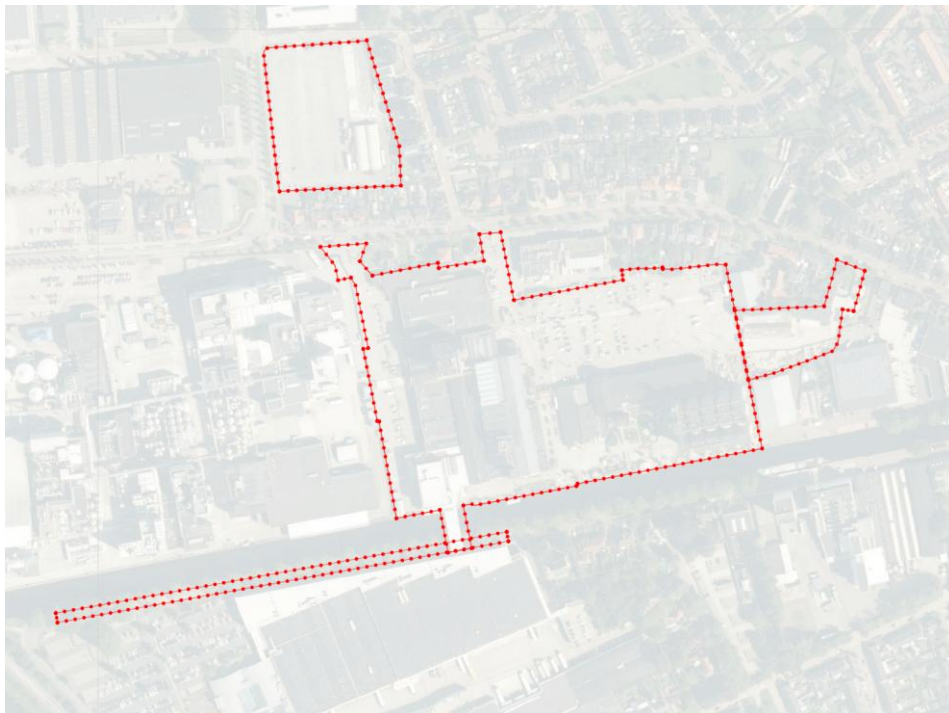
1.2 Beknopte doelstelling

Het doel is om de herontwikkeling van het voormalige CHV-terrein in Veghel, nu bekend als 'De Noordkade', planologisch te consolideren in een nieuw omgevingsplan. Binnen de grenzen van het plangebied Noordkade zijn diverse functies gevestigd, toegestaan en voorzien. Onderhavig omgevingsplan voorziet in het bestendigen van de huidige, vergunde situatie en het mogelijk maken van kleine dynamiek begeleidende ontwikkelingen. Dit plan borgt de bestaande functies en ontwikkelmogelijkheden als cultureel en recreatief gebied en biedt flexibiliteit en enige vorm van speelruimte voor verschuivingen en veranderingen van functies binnen de bestaande gebouwen en bebouwingscontouren. De flexibiliteit ten opzichte van de huidige situatie is echter beperkt en reikt niet verder dan beoogd is met het Masterplan CHV terrein, waar in 2009 de ambities en kansen voor de Noordkade zijn vastgelegd.

1.3 Plangebied

Het plangebied 'Noordkade' is ten westen van het centrum van Veghel gelegen, in de gemeente Meierijstad. De Noordkade ligt ingeklemd tussen het verbindingskanaal van de Zuid-Willemsvaart ten het zuiden en de N.C.B.-laan ten noorden. Aan de oost- en westkant wordt het plangebied begrensd door naastgelegen bedrijfsperven en aan de noordkant liggen de achtererven van de woningen en voorzieningen, gelegen aan de N.C.B.-laan. Het parkeerterrein 'P3' gelegen aan de Pater van Den Elsenlaan, de parkeervoorziening aan de Zuidkade en de loopbrug tussen de Noordkade en Zuidkade maken tevens onderdeel uit van het plangebied. Tot slot maakt het perceel NCB-laan 18 deel uit van het plangebied.

In figuur 1.3.1 is het plangebied Noorkade weergegeven.



Figuur 1.3.1 Plangebied Noorkade

In het omgevingsplan wordt tevens gesproken over *Noorkade Veghel*, dit betreft het Noorkade terrein inclusief de brug, exclusief de Zuidkade, P3 en NCB-laan 18.

Separaat van voorliggend omgevingsplan worden op de locatie P1 ontwikkelingen voorbereid voor de realisatie van nieuwe woningen en een parkeervoorziening. Deze voorgenomen ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van het voorliggende consoliderend omgevingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een omschrijving van het vigerende juridisch-planologisch kader, tevens wordt er ingegaan op de voorbereiding en het proces. In hoofdstuk 3 wordt de beschrijving van de huidige situatie en een toelichting van het Noorkade concept gedaan. Daarnaast wordt er een beschrijving gegeven van de voorgenomen ontwikkeling en de juridische planopzet voor het consoliderend plan. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die van belang zijn voor het voorliggende consoliderend omgevingsplan. In hoofdstuk 6 komt het financiële en maatschappelijke aspect aan bod. Tot slot wordt er een belangenafweging en conclusie gegeven in hoofdstuk 7.

2 Uitgangssituatie

2.1 Voorbereiding en proces

In de voorbereiding op het opstellen van het consoliderend omgevingsplan voor de Noordkade zijn uitgangspunten besproken en vastgelegd in een nota van uitgangspunten. Deze uitgangspunten dienen als leidraad van voorliggend omgevingsplan. Om de komen tot de uitgangspunten zijn er diverse stappen doorlopen en is overleg gevoerd met zowel de exploitant, Provincie Noord-Brabant en de verschillende vakdisciplines van de gemeente. Er heeft een inventarisatie van de verleende vergunningen ter plaatse van het plangebied plaatsgevonden (bijlage 1) en er is een nulmeting uitgevoerd van de bebouwing, functies en activiteiten in de huidige situatie. De inventarisatie en de nulmeting, samen met het Masterplan voor het CHV-terrein, vormen het kader voor voorliggend omgevingsplan. In hoofdstuk 3 zijn de ruimtelijke en functionele kaders van het omgevingsplan nader toegelicht.

Er is gekozen een consoliderend omgevingsplan 'plus' op te stellen. Dat houdt in dat er een consoliderend omgevingsplan is opgesteld wat ook mogelijkheden biedt voor dynamiek begeleidende, toekomstige ontwikkelingen. De huidige situatie ter plaatse van de Noordkade is, mits passend binnen de kaders van het Masterplan, als uitgangspunt gebruikt en om flexibiliteit/speelruimte te bieden worden er aanvullend mogelijkheden geboden voor extra ontwikkelingen. Hierdoor is er ruimte voor dynamiek begeleidende ontwikkelingen (zie *tekstkader hieronder*) binnen het concept van de Noordkade. Food, kunst, cultuur en leisure zijn de thema's waarbinnen en omheen activiteiten en functies kunnen worden ontplooid op de Noordkade. Daarbij wordt de kleine dynamiek gefaciliteerd, dit betekent bijvoorbeeld het schuiven van functies binnen een zone en tussen verschillende zones. De zones zijn omschreven in paragraaf 3.3, op de uitgangspunten van de regels wordt in paragraaf 3.3.1 en 3.4 ingegaan.

Toelichting begrip 'dynamiek begeleidende ontwikkelingen'

Het begrip *dynamiek begeleidende ontwikkelingen* is geïntroduceerd om aan te geven dat het omgevingsplan niet uitsluitend een consoliderend karakter heeft, maar juist ook ontwikkelruimte biedt binnen duidelijke kaders.

Deze kaders worden gevormd door:

- de bestaande nulsituatie,
- reeds verleende vergunningen, en
- de functionele mogelijkheden zoals opgenomen in het Masterplan.

Daarbij is sprake van enige verruiming, doordat specifieke functies en activiteiten zijn doorvertaald onder bredere verzamelbegrippen. Hierdoor ontstaat ruimte voor kleinere mutaties en/of toevoegingen die passen bij het gebied en het concept van de Noordkade.

Het omgevingsplan ondersteunt daarmee een gecontroleerde ontwikkelruimte binnen de strategische koers van het Masterplan.

In de bestaande vergunningen is reeds een enige schuifruimte in toegestane oppervlaktes (BVO) per functie opgenomen. Deze schuifruimte wordt in dit consoliderend omgevingsplan vastgelegd met een kleine ontwikkelruimte per functie van circa 50 – 100 m² BVO (met een maximum van 100 m² BVO dan wel maximaal 5% in het geval van culturele functies). Deze schuifruimte past binnen de marge van de ruimtelijke effecten die reeds onderbouwd zijn in onderhavige wijziging van het omgevingsplan en de verleende vergunningen. Hiermee wordt een toekomstbestendig planologisch kader vastgesteld, welke ruimte biedt aan de eventuele kleinschalige wijzigingen in de bedrijfsvoeringen. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5 voor een doorwerking van de effecten op de fysieke leefomgeving.

Voor grotere uitbreidingen (>500 m² BVO) geldt dat deze altijd vergunningplichtig zijn. In de planregels bijbehorende dit consoliderende omgevingsplan zijn hiertoe beoordelingsregels opgenomen. In navolgende hoofdstukken wordt dit nader toegelicht.

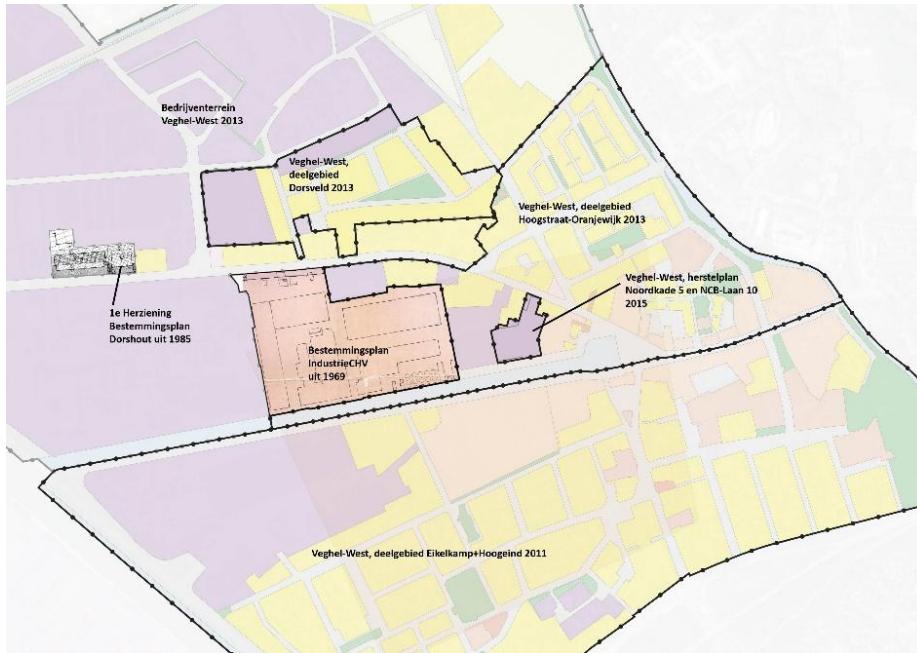
2.2 Huidig juridisch-planologisch kader

2.2.1 Omgevingsplan

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet, vigeert per 1 januari 2024, ter plaatse van het plangebied het van rechtswege ontstane "Omgevingsplan gemeente Meierijstad". Het huidige planologisch kader voor het plangebied bestaat uit diverse voormalige bestemmingsplannen, te weten:

- ✧ Bestemmingsplan 'Industrieterrein CHV', vastgesteld door de gemeenteraad van Veghel d.d. 19 november 1968 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 19 maart 1969;
- ✧ Bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan Industrielawaai NCB-laan', vastgesteld d.d. 12 november 2009;
- ✧ Bestemmingsplan 'Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind', vastgesteld d.d. 06 mei 2012;
- ✧ Bestemmingsplan 'Veghel-West, deelgebied Hoogstraat-Oranjewijk', vastgesteld d.d. 23 mei 2013;
- ✧ Bestemmingsplan 'Veghel-West, deelgebied Dorsveld', vastgesteld d.d. 23 mei 2013;
- ✧ Paraplubestemmingsplan 'parkeren', vastgesteld d.d. 31 januari 2019;
- ✧ Bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit', vastgesteld d.d. 27 januari 2021;
- ✧ Paraplubestemmingsplan 'archeologie', vastgesteld d.d. 10 april 2025.

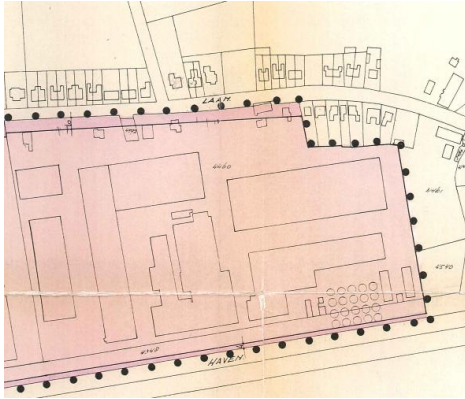
In figuur 2.2.1 is een overzicht weergegeven van de vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied. Daarnaast zijn er ter plaatse van het plangebied diverse vergunningen verleend voor het afwijken van de vigerende bestemmingsplannen, hierop wordt in paragraaf 2.2.2 ingegaan.



Figuur 2.2.1 Overzicht bestemmingsplannen Noordkade en omgeving

Bestemmingsplan 'Industrieterrein CHV', vastgesteld d.d. 19 november 1968

Het huidige planologisch kader voor het grootste deel van het plangebied bestaat uit het bestemmingsplan 'Industrieterrein CHV', daterend uit 1968. Figuur 2.2.2 toont een uitsnede van dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Figuur 2.2.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Industrieterrein CHV', ter plaatse van de Noordkade (bron: Regels op de kaart)

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'industrieterrein I'. Binnen deze bestemming is het uitsluitend toegestaan om bouwwerken ten dienste van handel, nijverheid en industrie te realiseren. Het gehele CHV terrein, met uitzondering van de randen, heeft deze bestemming gekregen. Binnen het bestemmingsvlak 'industrieterrein I' mag maximaal 60% bebouwd worden. De maximale bouwhoogte bedraagt daarbij 15 meter waarbij een afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens moet worden aangehouden. Voor bouwwerken in de vorm van silo's geldt een bouwhoogte van 30 meter. Dit bestemmingsplan wordt met voorliggende wijziging van het omgevingsplan herzien ter plaatse van het plangebied Noordkade.

Facetbestemmingsplan Industrielawaai NCB-laan, vastgesteld d.d. 12 november 2009

Tevens geldt - voor de gronden waarop het bestemmingsplan 'Industrieterrein C.H.V.' (1968) van toepassing is - het facetbestemmingsplan 'Industrielawaai NCB-laan'. De Noordkade is hierin opgenomen als 'gezoneerd bedrijventerrein'. Over omliggende gronden zijn geluidszones gelegd. Deze zones zijn overgenomen in de thans vigerende bestemmingsplannen voor deze gronden. In paragraaf 5.1 worden de gevolgen van deze geluidzone op het planvoornemen onderzocht en beschreven. Hierin wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de Noordkade geen sprake meer is van een gezoneerd terrein. Daarnaast is de geluidzone van het Noordkade gebied in de feitelijke situatie niet langer aanwezig en dient de planologische situatie daarop geactualiseerd te worden. Hiervoor zal een separaat planologisch traject doorlopen worden. Het facetbestemmingsplan blijft van toepassing voor wat betreft de voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

Bestemmingsplan 'Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind', onherroepelijk vastgesteld d.d. 16 mei 2012

Ter plaatse van de parkeerplaatsen aan de Zuidkade geldt op grond van het bestemmingsplan 'Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind' de bestemming 'Verkeer'. Dit betreft een deel van het plangebied, gelegen in het zuiden. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor parkeervoorzieningen, waar in zowel de huidige als toekomstige situatie sprake van is. Dit bestemmingsplan blijft met voorliggende wijziging van het omgevingsplan van toepassing met dien verstande dat geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen in stand dienen te worden gehouden het parkeren voor de Noordkade op een andere wijze adequaat is onder-
vangen.

Bestemmingsplan 'Veghel-West, deelgebied Hoogstraat-Oranjewijk', vastgesteld d.d. 23 mei 2013

Voor een deel van het plangebied, namelijk het perceel behorend bij het adres NCB-laan 18, geldt het bestemmingsplan 'Veghel-West, deelgebied Hoogstraat-Oranjewijk'. Ter plaatse van het perceel geldt de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Voor het grootste deel van het deelgebied is een bouwvlak opgenomen, met bijbehorende maximum bebouwingspercentage 80% en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven (categorie 1 en 2) en productiegebonden detailhandel. Dit bestemmingsplan blijft met voorliggende wijziging van het omgevingsplan van toepassing met dien verstande dat de gronden tevens en onder voorwaarden mogen worden benut voor een ontsluiting van het parkeerterrein en voor parkeren.

Bestemmingsplan 'Veghel-West, deelgebied Dorsveld', vastgesteld d.d. 23 mei 2013

Ter plaatse van parkeerterrein P3 is het bestemmingsplan 'Veghel-West, deelgebied Dorsveld', vigerend. Voor dit onderdeel van het plangebied geldt de enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. Tevens is er een bouwvlak en een maximale bouwhoogte (12 meter) opgenomen. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven (categorie 1 t/m 3.1) en productiegebonden detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedsel- en genotmiddelen). Voor een zone – in het zuiden van dit deelgebied – zijn bedrijven van categorie 3.1 uitgesloten. Voor dit deel van het plangebied is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van de parkeerplaats P3 en een nissenhut. Dit bestemmingsplan blijft met voorliggende wijziging van het omgevingsplan van toepassing met dien verstande dat functies en activiteiten gericht op het bouwen en gebruiken van de grond voor een bedrijventerrein alleen mogen worden benut voor deze functies en activiteiten wanneer het parkeren voor de Noordkade op een andere wijze adequaat is ondervangen.

Paraplubestemmingsplan 'parkeren', vastgesteld d.d. 31 januari 2019

Voor een gedeelte van het plangebied geldt het paraplubestemmingsplan 'parkeren'. Hierin is onder andere opgenomen dat de parkeernormen bij (bouw)plantoetsing aan de bestemmingsplannen gekoppeld zijn en er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In voorliggende wijziging van het omgevingsplan zijn voor de overige zones parkeerregels opgenomen waarbij een verwijzing naar de actuele parkeernormen is opgenomen en waarbij op basis van monitoring van parkeerdruk binnen het plangebied gemotiveerd kan worden dat – in geval van mutaties of verschuivingen – voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is.

Bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit', vastgesteld d.d. 27 januari 2021

Dit bestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied. Het betreft een bestemmingsplan met actualisatie en harmonisatie van bestaande regels (en het stellen van nieuwe regels) voor de gemeente Meierijstad.

Paraplubestemmingsplan 'archeologie', vastgesteld d.d. 10 april 2025

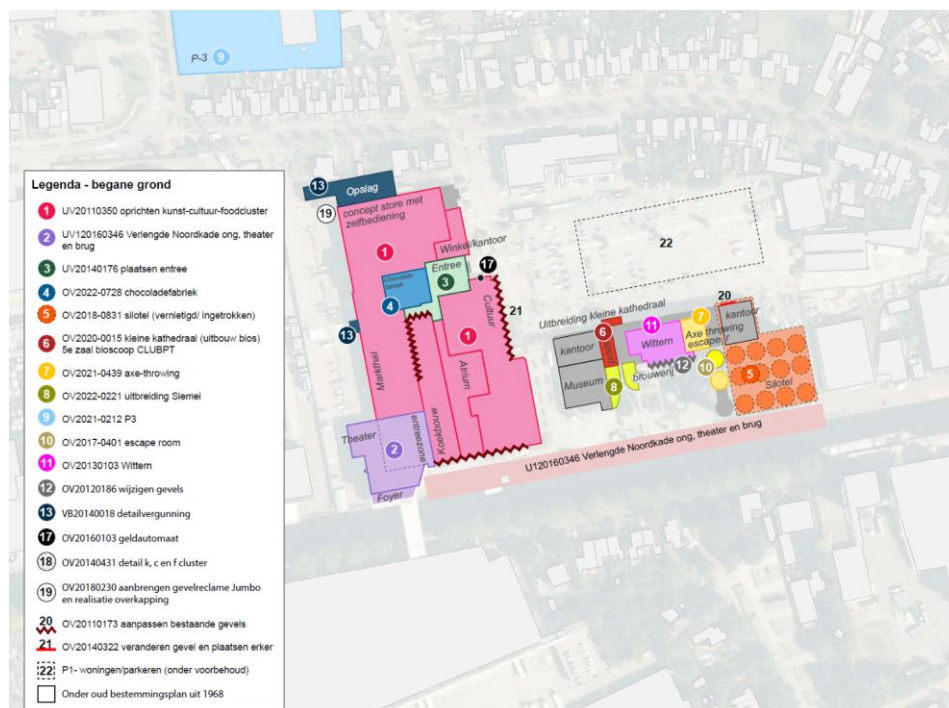
Dit paraplubestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied. Met dit parapluplan zijn voor de gehele gemeente Meierijstad de bekende en verwachte archeologische waarden in kaart gebracht. Middels verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' (1 t/m 8) is er een aanleg-, sloop- en/of bouwvergunningstelsel gekoppeld. Ter plaatse van het plangebied gelden verschillende archeologische dubbelbestemmingen.

2.2.2 Vergunningen

De afgelopen jaren is het voormalige CHV-terrein stap voor stap getransformeerd tot het levendige, multifunctionele gebied De Noordkade. Binnen dit gebied hebben zich diverse functies gevestigd. Deze ontwikkelingen zijn niet in één keer planologisch vastgelegd, maar gerealiseerd via afzonderlijke omgevingsvergunningen.

ningen. Daarmee is in de afgelopen jaren een breed scala aan vergunningen verleend, variërend van globale vergunningen met schuifruimte tot gedetailleerde vergunningen waarin specifieke ruimtelijke en functionele aspecten zijn vastgelegd.

Om inzicht te krijgen in de feitelijke situatie is een uitgebreide inventarisatie en analyse uitgevoerd van alle verleende vergunningen. Deze analyse vormt een belangrijk uitgangspunt voor het consoliderend omgevingsplan. Op basis van deze analyse zijn schematische kaarten opgesteld waarin de vergunningen per bouwlaag en zone zijn weergegeven. In onderstaande figuur is het overzicht aan vergunningen van de begane grond weergegeven, de overige verdiepingen zijn als bijlage toegevoegd.



Figuur 2.2.3 Vergunningen analyse begane grond

2.3 Doorwerking in omgevingsplan

Voorliggend consoliderend omgevingsplan voegt een nieuw en extra deel toe aan het gemeentebrede omgevingsplan. Het consoliderend omgevingsplan 'Noordkade' vormt een apart hoofdstuk in het gemeentebrede omgevingsplan. De gemeente werkt momenteel parallel ook aan het omgevingsplan. Om te voorkomen dat generieke regels uit het gemeentebrede omgevingsplan de specifiek opgestelde regelset voor het consoliderend omgevingsplan Noordkade onbedoeld overrulen, is ervoor gekozen om het ontwikkelingsgebied Noordkade voorlopig uit het gemeentebrede omgevingsplan te laten ('uitponsen'). Op een later moment zal harmonisatie van de plannen plaatsvinden tot één omgevingsplan voor de gehele gemeente, dit moet uiterlijk voor 1 januari 2032. Het uitponsen geldt niet voor de locaties P3, Zuidkade parkeren en NCB-laan 18, voor deze locaties gelden aanvullende regels die zijn gespecificeerd in voorliggende omgevingsplanwijziging. Tot slot blijft de Bruidsschat (hoofdstuk 22) voor het gehele gebied van toepassing.

Werkingsgebied Noordkade Veghel

In basis is er een werkingsgebied locatie 'Noordkade Veghel' in dit consoliderend omgevingsplan opgenomen waarbij de doelen van de toegelaten functies/activiteiten binnen dit gebied worden omschreven en planologisch worden vastgelegd. Dit werkingsgebied omvat alle zones, met uitzondering van de locaties P3, Zuidkade parkeren en NCB-laan 18. Voor deze gronden, gelegen binnen de locatie Noordkade Veghel het tijdelijk deel wordt vervangen door dit hoofdstuk, uitsluitend voor wat betreft de ruimtelijke besluiten (bestemmingsplannen, beheersverordeningen, vergunningen e.d.). Het overige tijdelijk deel zoals gemeentelijke verordeningen, voor zover relevant, blijven van toepassing. In geval van strijdigheid met het tijdelijk deel prevaleren de regels in het nieuwe hoofdstuk. Behoudens de locatie 'brug' zijn de verschillende te onderscheiden zones en deelgebieden gericht op het functioneren van het totaalconcept van de Noordkade.

Opgave voor doorvertaling totaalconcept Noordkade Veghel naar omgevingsplan

De ambities voor de Noordkade zijn gericht op een organische gebiedsontwikkeling, zonder 'hard' eindbeeld. Het is de bedoeling dat de zones (zoals beschreven in paragraaf 3.3) met elkaar verbonden worden en onopvallend in elkaar over vloeien. Het verbinden van de thema's food, kunst, cultuur en leisure maakt de Noordkade tot een unieke locatie binnen Veghel voor consumenten, het bedrijfsleven en onderwijs. De beleving staat hierbij centraal: niet alleen een drankje drinken of een hapje eten, niet alleen een product kopen, maar ook zien, voelen, horen hoe dat product wordt gemaakt en waar het vandaan komt. De synergie tussen food, kunst, cultuur en leisure op de Noordkade vormt daarmee een waardevolle aanvulling op het bestaande voorzieningenaanbod van Veghel. Binnen de Noordkade zijn er mogelijkheden voor schuifruimte van functies.

Dit betekent dat er is gekeken naar de vergunde functies en activiteiten, maar het omgevingsplan ook een kader moet bieden voor dynamiek begeleidende ontwikkelingen, die – daar waar dit vanuit het oogpunt van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties – gewenst en aanvaardbaar zijn. De Noordkade kan hierdoor optimaal inspelen op trends, ontwikkelingen in de samenleving en de continu veranderende behoeften van mensen. Waar mogelijk wordt dan ook flexibiliteit geboden. Echter daar waar specifiek beleid of onevenredige negatieve effecten dit in de weg staan, worden hardere grenzen gehanteerd in voorliggend omgevingsplan. Zo is verdere uitbreiding van detailhandel en horeca (in zelfstandige vorm) op de Noordkade niet zondermeer wenselijk, hiervoor is het Veghelse centrum aange-wezen.

Werkingsgebieden P3, Zuidkade en NCB-laan 18

Voor deze drie locaties gelden aanvullende regels met betrekking tot de instandhouding en het mogelijk maken van parkeervoorzieningen ten behoeve van Noordkade Veghel (als totaalconcept). Voor P3 geldt daarbij dat er ook regels zijn opgenomen voor het gebruiken van de bestaande nissenhut voor opslagactiviteiten. Op deze locaties blijft het tijdelijk deel onverminderd van toepassing. In de regels is concreet aangegeven welke regels aanvullend gelden op de bestaande regels.

3 Ruimtelijk-functionele kaders

In dit hoofdstuk wordt de historie van het voormalige CHV-terrein (nu: Noordkade Veghel) kort uiteengezet, vervolgens wordt het Noordkade concept omschreven, waarna het huidige gebruik en de voorgestelde ruimtelijk en functionele kaders die in het consoliderende omgevingsplan worden vastgelegd voor de Noordkade (thematisch) worden toegelicht.

3.1 Historie

Het CHV-terrein is een industrieel erfgoedcomplex aan de oude binnenhaven van Veghel. Het terrein is een historische, industriële locatie met een rijke geschiedenis. Het terrein kenmerkt zich door de monumentale industriepanden afkomstig uit het begin van de 20ste eeuw. In 1826 was de Zuid-Willemsvaart tussen Helmond en Den Bosch klaar voor gebruik. Dit betekende voor Veghel een grote economische impuls. De nieuwe haven, die in directe verbinding met het kanaal stond, maakte Veghel tot een centrum van transport.

De Coöperatieve Handelsvereniging (CHV) vormde de economische instelling van de Noord-Brabantse Coöperatieve Boerenbond (NCB). De afgelopen 100 jaar heeft CHV een belangrijke rol gespeeld in Veghel. De groei van CHV beïnvloedde het functioneren van dit deel van de gemeente. In de periode van 1915 tot 1970 is het complex regelmatig uitgebreid en verbouwd. In 1915 verrees hier de eerste grote graansilo. De Coöperatieve Handelsvereniging (CHV), een inkooporganisatie voor mengvoeders, kunstmest en granen, vestigde zich hier vanwege de centrale ligging in de Brabantse Meijerij, evenals de aanwezigheid van goede verbindingen over spoor en water. Veghel groeide uit tot het centrum van de voedingsmiddelenindustrie. Er ontstond een uniek ensemble aan gebouwen, met een grote verscheidenheid aan bouwstijlen.

De ontwikkeling van het CHV-terrein is begonnen met de bouw van de silo van architect Wiebenga (nu een Rijksmonument), de Koekbouw en het hoofdkantoor. Gedurende de daaropvolgende decennia zijn daar steeds, als daar vanuit bedrijfseconomisch perspectief behoefte aan was, nieuwe gebouwen en elementen aan toegevoegd. Daarbij zijn onder andere de kenmerkende silo's aan de Noordkade en de Pootaardappelopslag gerealiseerd. De gebouwen kenmerken zich door een functioneel en industrieel karakter en zijn grotendeels bewaard gebleven. De industriële functie van de gebouwen op het CHV-terrein is sinds 2010 geheel vervallen.



Figuur 3.1.1 Impressie historie Noordkade, periode 1940 - 1969 (bron: KVR)

3.2 Noordkade totaalconcept

In deze paragraaf wordt het 'Noordkade totaalconcept' omschreven. Er wordt ingegaan op de missie en belangrijkste doelstellingen van de Noordkade en de ontwikkeling hiervan.

De Noordkade heeft zich in 10 jaar tijd ontwikkeld tot een modern, innovatief en zeer authentiek vrijetijdskoncept gericht op kunst, cultuur, leisure en food. Gevestigd in een bijzondere, monumentale industriële setting aan het water. De iconische silo's vormen samen met het andere industriële erfgoed (o.a. Silo Wiebenga, Koekbouw, hoofdkantoor CHV, Pootaardappelopslag) een bijzondere huisvesting, die je in een verre omgeving nergens anders tegenkomt.

Voedselproductie, foodservice en gelieerde detailhandel zijn diep geworteld in de sociale en economische ontwikkeling en identiteit van 'Foodcapital' Veghel. De Noordkade speelt hier nauw op in, zowel qua invulling als uitstraling. Het plangebied Noordkade weerspiegelt een belangrijk deel van de industriële geschiedenis van Noord-Brabant, maar vertaalt deze tegelijkertijd op een zeer hedendaagse, innovatieve wijze naar de toekomst. Kortom: behoud door ontwikkeling.

De missie van Noordkade is om de thema's kunst, cultuur, leisure en food met elkaar te verbinden tot een unieke vrijetijdsbestemming en ontmoetingsplek in brede zin. Attractief voor consumenten, bedrijfsleven, onderwijs en andere partijen. Mensen komen, tot ver buiten de gemeentegrenzen, voor theater, film, uitgaan, cursussen, culturele manifestaties, evenementen, feesten of andere festiviteiten. De verschillende deelgebieden vullen elkaar aan en worden ruimtelijk met elkaar en met het Veghelse centrum verbonden. Hierdoor worden mensen gestimuleerd om op de Noordkade meerdere activiteiten te ontplooiën. Ook (ondersteunende) functies als horeca en detailhandel dragen hieraan bij.

De Noordkade is continu in ontwikkeling en blijft mensen verrassen, dat maakt het gebied extra bijzonder. Samen met het centrum (op circa 800 meter ten oosten van het plangebied) heeft de Noordkade de centrumfunctie van Veghel, in brede zin, de afgelopen jaren enorm versterkt. De Noordkade is dus complementair aan het centrum. Gericht op lokale en regionale inwoners, maar ook op recreatieve en zakelijke bezoekers van verder weg. De synergie tussen kunst, cultuur, leisure en food op de Noordkade vormt een zeer waardevolle aanvulling op het vrijetijdsaanbod in de regio.

Beschrijving van het Noordkade totaalconcept

Het totaalconcept Noordkade bestaat uit een multifunctioneel stedelijk gebied met een onderscheidend karakter, waarin cultuur, food en leisure centraal staan. Binnen het totaalconcept zijn verschillende zones aanwezig die elk een eigen invulling en identiteit kennen:

- **Proef- en cultuurfabriek:** Deze zone omvat de proeffabriek, cultuurfabriek, schakelzone en het theater. Hier vinden publiekgerichte activiteiten plaats op het gebied van foodbeleving, kunst, cultuur, evenementen en congressen.
- **Zaai- en pootgoed:** Gericht op leisure en cultuur, met functies zoals sport, recreatie, bioscoop en ondersteunende horeca en kantoren. Deze zone biedt een aanvullend aanbod op de bestaande activiteiten.
- **Silo's:** Beeldbepalende elementen binnen het gebied, waar hergebruik en behoud van het industriële karakter centraal staan. De functies dragen bij aan de identiteit en beleving van de Noordkade.
- **Openbaar Toegankelijk Gebied:** Omvat de onbebouwde en publiek toegankelijke ruimten, de kade en een deel van het openbaar toegankelijk gebied vallen binnen de zone voor het totaalconcept. Deze zone is bedoeld voor verblijf, ontmoeting, langzaam verkeer en tijdelijke invullingen zoals kleinschalige evenementen. De parkeerterreinen zelf hoeven niet te voldoen aan het totaalconcept,

maar de inrichting van de openbare ruimte en parkeerterreinen kunnen bijdragen aan de beleving van de Noordkade.

3.2.1 Toekomstperspectief Noordkade

Voorliggend omgevingsplan heeft een consoliderend karakter en is primair gericht op het juridisch-planologisch vastleggen van de bestaande vergunde situatie en het bieden van beperkte ruimte voor dynamiek begeleidende ontwikkelingen. De Noordkade heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een onderscheidend cultuur-, leisure- en foodcluster en zal zich ook de komende jaren verder ontwikkelen als onderdeel van het Havenkwartier. Het consoliderend omgevingsplan vormt daarmee niet het eindbeeld voor de verdere ontwikkeling van de Noordkade en haar omgeving.

Binnen het toekomstperspectief voor de Noordkade en het Havenkwartier is voor parkeerterrein P1 een gebiedsontwikkeling voorzien waarin woningbouw, een parkeervoorziening en de inrichting van de openbare ruimte worden gecombineerd. Daarnaast worden ook op andere locaties binnen de Noordkade toekomstige ontwikkelmogelijkheden verkend die bijdragen aan de verdere versterking van de Noordkade. Deze ontwikkelingen zijn op dit moment echter nog niet ruimtelijk-planologisch uitgewerkt en maken daarom geen onderdeel uit van voorliggend omgevingsplan. Voor eventuele toekomstige ontwikkelingen zullen afzonderlijke ruimtelijke procedures en afwegingen worden doorlopen.

3.3 Functionele zonering en thematische uitgangspunten

In 2011 is het Masterplan CHV-terrein Veghel vastgesteld, het masterplan beschrijft in woord en beeld de ruimtelijke opzet voor de ontwikkeling van de Noordkade. Het masterplan is de leidraad geweest voor de organische groei en transformatie van industrie naar leisure op de Noordkade.

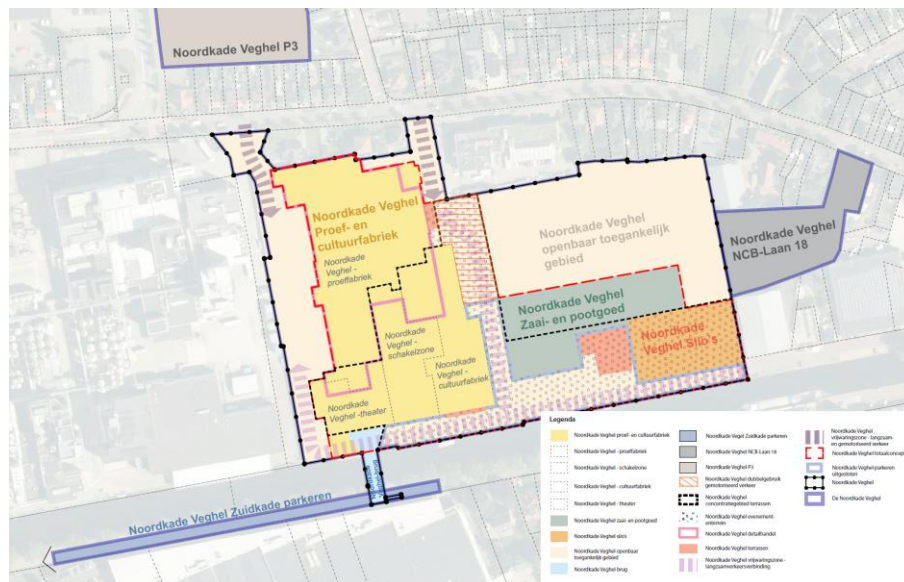
Het voormalige CHV industrieterrein is stap voor stap getransformeerd naar een levendig multifunctioneel stedelijk gebied 'De Noordkade'. De industriële activiteiten zijn beëindigd en de gebouwen zijn in gebruik genomen voor diverse leisure en culturele functies, zoals theater- en podiumzalen, een bioscoop, een museum, restaurants, foodwinkels, een Centrum voor de Kunsten en een foodmarkt/supermarkt. Op het terrein zijn verder diverse ruimten te huur voor vergaderingen en evenementen.

De kernbegrippen in het masterplan voor de Noordkade zijn: industrieel, creatief, dorps, food, ondernemend, haven en recreatie. Het plangebied ligt op het raakvlak van dorp en industrie. Door de openstelling van de Noordkade wordt de verborgen historische kwaliteit aan het openbaar toegankelijk gebied van Veghel toegevoegd. Het uitgangspunt is dat de industriële en historische waarde van de bebouwing en het plangebied behouden blijven en/of versterkt worden. De grote open ruimtes van het industrieel erfgoed lenen zich uitstekend voor culturele uitspattingen. De Noordkade zal een plek moeten worden waar oude en nieuwe bebouwing elkaar afwisselen en zal dienen als broedplaats voor (tijdelijke) initiatieven en lokaal ondernemerschap op het gebied van kunst, cultuur, food en leisure.

3.3.1 Functionele zonering Noordkade

Om de bestaande activiteiten op de Noordkade overzichtelijk en schematisch weer te geven is het plangebied onderverdeeld in verschillende zones. Aan de zonering is invulling gegeven aan de hand van gemeentelijk beleid (o.a. Detailhandelsvisie), verleende vergunningen en de aanwezigheid van functies, zie figuur 3.3.1. Deze kaart met de functionele zonering is tevens opgenomen als bijlage 2 bij deze motivering. Deze

zonering vormt het uitgangspunt voor dit consoliderend omgevingsplan. Met de zonering zijn per zone verschillende (overkoepelende) activiteiten toegestaan en geregeld, die passen binnen het concept van de Noordkade.



Figuur 3.3.1 Functionele zonering Noordkade (bron: Movares)

Deze zones zijn onderverdeeld naar de aanwezige diverse functies en thema's. Het plangebied kent de volgende zones (zie ook figuur 3.3.1):

1. Proef- en cultuurfabriek, deze zijn intern onderverdeeld in vier subzones:
 - a. Proeffabriek;
 - b. Cultuurfabriek;
 - c. Schakelzone;
 - d. Theater;
2. Zaai- en pootgoed;
3. Silo's;
4. Openbaar toegankelijk gebied inclusief parkeerterreinen;
5. Brug;

Daarnaast zijn er specifieke aanvullende regels van toepassing op de volgende zones, te weten:

6. Zuidkade parkeren;
7. P3;
8. NCB-laan 18.

Om duidelijk te maken op welke locaties specifieke activiteiten en functies zijn toegestaan, zijn de volgende zones opgenomen binnen het plangebied. Deze worden nader toegelicht in de navolgende paragrafen:

- Noordkade Veghel totaalconcept
- Noordkade Veghel detailhandel
- Noordkade Veghel concentratiegebied terrassen
- Noordkade Veghel vrijwaringszone – langzaamverkeersverbinding
- Noordkade Veghel vrijwaringszone – langzaam en gemotoriseerd verkeer
- Noordkade Veghel dubbelgebruik gemotoriseerd verkeer
- Noordkade Veghel evenemententerrein

- Noordkade Veghel terrassen
- Noordkade Veghel vrijwaringszone – [scheepvaartverkeer](#)

Met opmerkingen [DS1]: Toevoegen: Noordkade silo's opbouw (als hiervoor gekozen wordt)

Omschrijving zones en functies

1. Proef- en cultuurfabriek (Noordkade Veghel proef- en cultuurfabriek)

De eerste zone, de Proef- en cultuurfabriek, is onder te verdelen in vier aparte deelzones: de proeffabriek, de cultuurfabriek, schakelzone en het theater.

A. Proeffabriek

Wat betreft de proeffabriek is er sprake van een combinatie van aantoonbaar samenhangende, elkaar aanvullende of ondersteunende activiteiten gericht op de foodbeleving. Activiteiten die in het foodcluster kunnen plaatsvinden zijn: voedselontwikkeling, -kleinschalige productie, detailhandel, dienstverlening, horeca, educatie, evenementen en congrescentrum. Onderdeel van de proeffabriek is de Chocoladefabriek en de ruimtes behorend bij WM3¹. Een belangrijke functie binnen het foodconcept is detailhandel met een ruim assortiment in food met daaraan ondersteunend verkoop van voedsel gerelateerde non-food producten. De detailhandel kan hierbij niet los gezien worden van de andere functies binnen het concept, een reguliere supermarkt is dan ook niet toegestaan. Te denken valt aan detailhandel in combinatie met opleidingen, kookcursussen en -workshops en presentaties, productdemonstraties en voorlichting. Ook passen een proeftuin voor nieuwe producten en concepten en ruimte voor ondernemers voor bereiding en verkoop van specialistische producten zoals vers specialiteiten, traiterie, banket, slow food en dergelijke binnen het concept, alsmede ruimte voor evenementen en presentaties van lokale en regionale food-bedrijven.

Binnen de Proef- en cultuurfabriek is gedeeltelijk detailhandel toegestaan, voorwaarde hiervoor is dat de detailhandel gerelateerd is aan het Noordkade concept. Dit is toestaan binnen de zone die is voortgekomen uit de afspraken met het Centrum Management, de gemeente Meierijstad en de exploitant van de Noordkade. Zie verder onder kopje 'Noordkade Veghel detailhandel' en paragraaf 3.3.2.1 'foodconcept'.

B. Cultuurfabriek

Gekozen is om de verspreid liggende cultuur- en kunstinstituten, met uitzondering van de bibliotheek, in de gemeente Meierijstad te clusteren op één plek. Dit is gedaan op de Noordkade, dit gebied is hiervoor uitermate geschikt gezien de industriële omgeving met zijn ongerepte, creatieve sfeer. De cultuurfabriek heeft een combinatie van aantoonbaar samenhangende, elkaar aanvullende of ondersteunende activiteiten op het gebied van kunst en cultuur, zoals het Centrum voor de Kunsten, evenementen, theater, concerten, ateliers, onderwijs, jongerenontmoetingscentrum, bijbehorende horeca en expositieruimtes.

C. Schakelzone

De schakelzone vormt de multifunctionele verbinding tussen de thema's food en cultuur, bestaande uit onder andere de Koekbouw en het Atrium. De Koekbouw betreft een multifunctionele evenementenlocatie welke ingezet wordt voor bijvoorbeeld beurzen, congressen, feesten, recepties, diners, carnavalszittingen en concerten. Het gaat om uiteenlopende bijeenkomsten met een uiteenlopend aantal bezoekers; bij sommige activiteiten is sprake van 50 bezoekers, bij andere activiteiten is sprake van 2.000 bezoekers. Het Atrium vormt het entreegebied van de naastgelegen functionele blokken en zal tevens ruimte bieden aan een winterterras. Het zuidelijke deel van de verlaadloods kan hierbij eveneens betrokken worden, bijvoorbeeld als ruimte ten behoeve van catering of garderobe. Ook is het mogelijk dat in de zuidelijke verlaadloods zelfstandige activiteiten plaatsvinden, zoals beurs- of showroomachtige activiteiten. Hierbij kan tevens het deel van de verlaadloods betrokken worden.

¹ Walsmalerij 3, ook wel Malerij

D. Theater

Zone D bestaat uit het theater de 'Blauwe Kei'. Het theater bestaat uit verschillende zalen, waaronder de 'Grote zaal' met 696 zitplaatsen, waarvan 541 op de parterre en 155 op het balkon. In het theater worden er voorstellingen georganiseerd, maar de zaal dient ook als congresruimte.

2. Zaai- en pootgoed (Noordkade Veghel zaai- en pootgoed)

De leisure functies ter plaatse van de Noordkade zijn grotendeels in Zaai- en pootgoed gevestigd. Dit gebouw is gericht op vrijetijdsbesteding en dagrecreatie, met de daarbij komende ondergeschikte voorzieningen. Uit de analyse blijkt dat enkele delen van het gebouw functies of activiteiten bevatten waarvoor geen specifieke vergunning is verleend². Deze functies passen binnen het concept en zijn deels al langere tijd aanwezig, en worden daarom meegenomen in het consoliderend omgevingsplan. Belangrijk voor de zone Zaai- en pootgoed is dat de Noordkade met deze ontwikkeling aanvullende functies biedt ten opzichte van het centrum en functies die nog niet in het centrum voorkomen. Hierbij kan worden gedacht aan activiteiten zoals fitness, laserhal, bowling, bioscoop etc. Mits passend binnen het totaalconcept Noordkade kunnen niet-zelfstandige kantoorfuncties ook landen binnen de zone Zaai- en pootgoed.

3. Silo's (Noordkade Veghel silo's)

De silo's ter plaatse van de Noordkade zijn bepalend voor de uitstraling van het gebied omdat ze een herkenbaar element vormen en de industriële historie benadrukken. Ze hebben – behoudens twee silo's die voor leisuuredoeleinden in gebruik zijn – op dit moment geen specifieke functie, maar hun karakteristieke en robuuste uitstraling maakt ze geschikt voor verschillende ontwikkelingen. De silo's kunnen flexibel inzetbaar zijn voor verschillende functies, zoals bijvoorbeeld culturele of recreatieve activiteiten. Het is echter belangrijk dat deze nieuwe functies passend zijn binnen het totaalconcept van de Noordkade.

4. Openbaar toegankelijk gebied (Noordkade Veghel openbaar toegankelijk gebied)

De zone 'openbaar toegankelijk gebied' betreft met name de onbebouwde ruimtes ter plaatse van de Noordkade. De kade is gelegen aan het water en vormt de ontsluiting richting het oosten, naar het Heilig Hartplein. Daarnaast zijn er enkele parkeerterreinen binnen het plangebied gelegen. P1 en P2 maken onderdeel uit van de zone 'openbaar toegankelijk gebied'. P1, is gelegen in het noordoosten van het plangebied. P2 is gelegen aan de zuidzijde binnen het plangebied. Binnen het openbaar toegankelijk gebied zijn verschillende zones te onderscheiden waarvoor specifieke regels gelden zoals een verbod op aanleg van autoparkeerplaatsen, een concentratiegebied waar de toevoeging van terrassen afweegbaar is, een zone voor het buiten evenemententerrein en een vrijwaringszone voor een langzaamverkeersverbinding tussen het Heilig Hartplein en de Noordkade. Het openbaar toegankelijk gebied en de inrichting daarvan draagt bij aan de beleving van het totaalconcept, vooral in de vorm van het zichtbaar maken van industrieel erfgoed op de locatie. Het openbaar toegankelijk gebied biedt daarnaast ruimte voor ambulante handel, verblijfsfuncties, kunst en speelvoorzieningen zoals de bestaande skatebaan.

5. Brug (Noordkade Veghel brug)

De brug verbindt de Noord- en Zuidkade met elkaar. De brug is bedoeld als voetverbinding om onder andere de parkeerplaatsen aan de Zuidkade ten behoeve van de Noordkade gemakkelijk te bereiken. Op de brug zijn zelfstandige kantooractiviteiten gecreëerd waarmee de verbinding tussen cultuur, innovatie en food worden versterkt. De brug kent een minimale doorvaarhoogte voor scheepvaart. De toegestane functies binnen de locatie 'Noordkade Veghel Brug' hoeven niet te voldoen aan het totaalconcept van de Noordkade en functioneren onafhankelijk daarvan.

² Enkele kantoren en museum SIEMEL in Zaai- en pootgoed

6. Zuidkade parkeren (*Noordkade Veghel Zuidkade parkeren*)

Er zijn 121 parkeerplaatsen gelegen aan de Zuidkade. De parkeerplaatsen aan de Zuidkade kennen de bestemming 'Verkeer' en zijn planologisch bestemd voor parkeren, maar ook voor andere doeleinden van behorend bij het bedrijf Jumbo. Aangezien de parkeerplaatsen een rol spelen bij het opvangen van de huidige parkeerbehoefte voor de Noordkade, zijn regels gesteld aan de instandhouding van de parkeervoorzieningen aan de Zuidkade en zijn in dat opzicht verbonden aan het goed functioneren van het totaalconcept Noordkade. Er geldt daarom een instandhoudingsverplichting, tenzij op andere wijze is voorzien in voldoende parkeerbehoefte voor het totaalconcept Noordkade.

7. P3 (*Noordkade Veghel P3*)

P3 betreft een parkeerterrein met een nissenhut voor opslagactiviteiten in het noorden van het plangebied. P3 is gelegen aan de Pater van Den Elsenlaan, op loopafstand van de functies binnen de Noordkade. Het parkeerterrein beschikt over ruim 300 parkeerplaatsen. De huidige bestemming met toegelaten functies, activiteiten en bouwmogelijkheden blijven van kracht en kunnen uitsluitend worden toegepast als de parkeerbehoefte voor de Noordkade elders adequaat kan worden opgevangen.

8. NCB-laan 18 (*Noordkade Veghel NCB-laan 18*)

Tot slot is de locatie NCB-laan 18 en het bijbehorende perceel onderdeel van het plangebied 'Noordkade'. Dit gebied is opgenomen in het parkeerconvenant dat is gesloten voor de Noordkade en kan voorzien in een toekomstig parkeerterrein en ontsluiting ten behoeve van dat parkeerterrein. De huidige bestemming met toegelaten functies, activiteiten en bouwmogelijkheden blijven onverkort van kracht.

• Noordkade Veghel totaalconcept

In het omgevingsplan zijn oogmerken opgesteld. Een belangrijk uitgangspunt voor het functioneren van het gebied is de onderlinge samenhang tussen de functies en activiteiten binnen het totaalconcept. Daarom is een zone *Noordkade Veghel totaalconcept* opgenomen die een rol vervult bij de afweging over de passendheid van nieuwe activiteiten. De zone *Noordkade Veghel totaalconcept* omvat een multifunctioneel stedelijk gebied waar food, cultuur en leisure samenkomen in een samenhangend geheel van elkaar aanvullende en versterkende functies. Binnen deze zone worden de fysieke leefomgeving en het industrieel erfgoed doelmatig beheerd, gebruikt en ontwikkeld, met behoud van de karakteristieke bebouwing en terreinen die verwijzen naar het agro-industriële verleden. Het gebied bestaat uit verschillende zones met een eigen invulling en identiteit: de Proef- en Cultuurfabriek, Zaai- en Pootgoed, Silo's en een deel van het openbaar toegankelijk gebied.

• Noordkade Veghel detailhandel

Binnen de zone *Noordkade Veghel detailhandel* is detailhandel uitsluitend toegestaan wanneer deze gericht is op food en food-gerelateerde producten, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen dagelijkse en niet-dagelijkse fooddetailhandel. De activiteiten moeten volledig passen binnen het totaalconcept van de Noordkade en mogen uitsluitend worden uitgeoefend binnen de daarvoor aangewezen detailhandelzone (voornamelijk gelegen) in de proeffabriek. Deze zone volgt uit het convenant met het centrum en de gemeentelijke detailhandelsvisie. Voor deze zone geldt een vastgesteld maximaal aantal vierkante meters detailhandel, zodat schuifruimte tussen functies mogelijk is binnen het werkingsgebied zonder dat de totale omvang van detailhandelsfuncties toeneemt.

Dagelijkse fooddetailhandel mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bestaande brutovloeroppervlakte zoals opgenomen in het actuele nulmetingsbestand danwel tot het gestelde maximum metrage wat via een mel-

dingsplicht voor deze functie is toegestaan. Detailhandelsfuncties op de verdieping of in de kelder zijn uitsluitend toegestaan voor zover de situering en de omvang zoals opgenomen in het actuele nulmetingsbestand niet wordt overschreden. Voor een detailhandelsactiviteit in de vorm van food dagelijks geldt dat detailhandel met zelfbediening alleen zijn toegestaan wanneer sprake is van een directe functionele relatie met andere activiteiten binnen het food-, cultuur- en leisureconcept van de Noordkade. Voor een detailhandelsfunctie met zelfbediening geldt een maximale brutovloeroppervlakte van 3.850 m². Niet-dagelijkse foodgerelateerde detailhandel is eveneens toegestaan binnen de bestaande metrages uit het nulmetingsbestand, mits de activiteiten gericht zijn op food en food-gerelateerde producten.

Om het foodkarakter van de zone te borgen, moet per winkelunit minimaal 70% van het assortiment (uitgedrukt in winkelvloeroppervlakte) bestaan uit foodproducten. Hiermee wordt gewaarborgd dat de detailhandel direct bijdraagt aan de kernconcepten van de Noordkade en dat het aanbod complementair blijft aan de binnenstad.

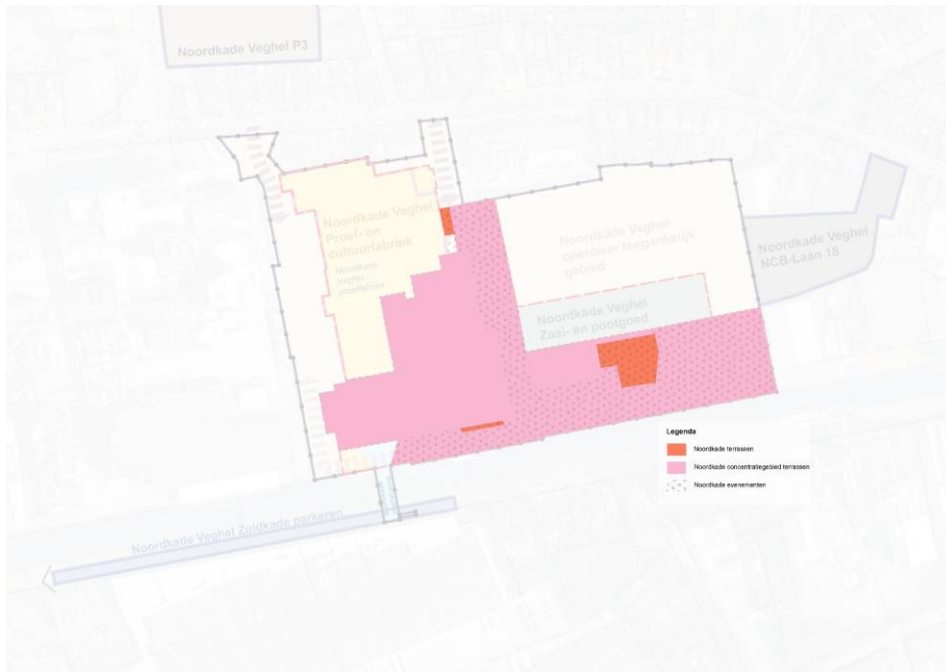
- **Noordkade Veghel terrassen**

Ter plaatse van *Noordkade Veghel terrassen* zijn uitsluitend de feitelijke, vaste terrassen toegestaan, mits deze voldoen aan de algemene terrasregels zoals vastgelegd in bijlage 2 *nadere regels terrassen* van de beleidsregel 'Horecavisie en -beleid Gemeente Meierijstad' (Geldend van 27-04-2023 met terugwerkende kracht vanaf 05-06-2019) en de beleidsregel 'Nadere regels terrassen' (d.d. 20 april 2022).

- **Noordkade Veghel concentratiegebied terrassen**

Zoals beschreven onder *Noordkade Veghel terrassen* kunnen bestaande terrassen gehandhaafd blijven. Een nieuw terras is uitsluitend mogelijk binnen het *Noordkade Veghel concentratiegebied terrassen* en mag niet leiden tot belemmeringen voor de langzaamverkeersverbinding of de zones voor langzaam en gemotoriseerd verkeer; wanneer een terras binnen deze vrijwaringszones is gelegen, moet worden voldaan aan de aanvullende, gestelde regels.

Voor het exploiteren van een nieuw terras gelden de regels vanuit bijlage 2 *nadere regels terrassen* van de beleidsregel 'Horecavisie en -beleid Gemeente Meierijstad' en de beleidsregel 'Nadere regels terrassen' (d.d. 20 april 2022) of de rechtsopvolger daarvan. Daar waar een vergunning nodig is op grond van deze regeling, moet deze worden aangevraagd. In het kader van de ruimtelijke afweging geldt dat een melding moet worden gedaan, waarin wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de algemene terrasregels uit bijlage 2 *nadere regels terrassen* van de beleidsregel 'Horecavisie en -beleid Gemeente Meierijstad' en de beleidsregel 'Nadere regels terrassen' of de rechtsopvolger daarvan (in de meeste gevallen zal dit al blijken uit de vergunningsaanvraag op grond van het terrassenbeleid/ APV). Aanvullend hierop geldt dat bij de melding er een instemmingsverklaring van de eigenaar van de betreffende gronden moet worden overlegd.



Figuur 3.3.2 Zoning terrassen, concentratiegebied terrassen en evenemententerrein

- **Noordkade Veghel vrijwaringszone – langzaamverkeersverbinding**

De *Vrijwaringszone – langzaamverkeersverbinding* is bedoeld om een hoofdroute voor langzaam verkeer tussen het Heilig Hartplein en de Noordkade en de NCB-laan en de Noordkade veilig te kunnen gebruiken en te waarborgen dat deze verbinding altijd goed toegankelijk blijft. Deze zone beschermt de doorstroming en zorgt ervoor dat de bereikbaarheid van de Noordkade gegarandeerd blijft.

Binnen deze vrijwaringszone mogen geen nieuwe bouwwerken worden opgericht die de werking, veiligheid of het onderhoud van de langzaamverkeersverbinding belemmeren. De route zelf moet worden uitgevoerd danwel in stand gehouden met een minimale breedte van 4,5 meter om veilig gebruik voor langzaam verkeer en hulpdiensten mogelijk te maken. Onder voorwaarden kan een smallere route van minimaal 3,5 meter worden toegestaan, mits er voldoende obstakelvrije ruimte aanwezig is, de Veiligheidsregio Brabant-Noord hiermee heeft ingestemd en een goede ontsluiting van de Noordkade hierdoor niet in het geding komt.

Over een deel van de vrijwaringszone is de zone 'Noordkade Veghel dubbelgebruik gemotoriseerd verkeer' opgenomen waar het gebruik van gemotoriseerd verkeer is toegestaan.

- **Noordkade Veghel vrijwaringszone – langzaam en gemotoriseerd verkeer**

De *Vrijwaringszone – langzaam en gemotoriseerd verkeer* heeft als doel de bereikbaarheid en verkeersdoorstroming binnen en naar de terreinen van de Noordkade te waarborgen. Deze zone zorgt ervoor dat de hoofdontsluiting voor zowel langzaam verkeer als gemotoriseerd verkeer vrij kan functioneren en niet wordt belemmerd door bebouwing of andere ingrepen die de verkeersveiligheid of het onderhoud van de route zouden hinderen.

Binnen deze vrijwaringszone zijn daarom geen nieuwe bouwwerken toegestaan die de verkeersverbinding kunnen blokkeren, de veiligheid nadelig beïnvloeden of het noodzakelijke onderhoud bemoeilijken. De verkeersroute moet ter plaatse worden aangelegd danwel in stand worden gehouden met een minimale breedte van 6 meter, zodat veilig gebruik en continue bereikbaarheid zijn gewaarborgd. Wanneer een smallere route wordt beoogd, kan onder voorwaarden worden afgeweken tot een minimale breedte van 4,5 meter. Dit is alleen mogelijk wanneer er aan beide zijden voldoende obstakelvrije ruimte aanwezig is, wanneer vooraf afstemming heeft plaatsgevonden met de Veiligheidsregio Brabant-Noord, en wanneer een goede ontsluiting en verbinding van de Noordkade volledig behouden blijven.

- **Noordkade Veghel evenemententerrein**

Buitenevenementen en buiten-festiviteiten zijn uitsluitend toegestaan binnen het *Noordkade Veghel evenemententerrein*. In het omgevingsplan is een zone aangegeven waarbinnen deze evenementen kunnen plaatsvinden. Deze aanwijzing volgt uit het Evenementenbeleid Meierijstad, Uitvoeringsnota 2023–2026, waarin is aangegeven dat om grip te houden op de locaties en effecten waar evenementen plaats kunnen vinden en waarbij ruimtelijke verankering van belang is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- **Noordkade Veghel vrijwaringszone – scheepvaartverkeer**

Binnen de vrijwaringszone voor de scheepvaart moet de doorvaart altijd veilig en onbelemmerd kunnen plaatsvinden. Daarom mogen in deze zone geen activiteiten of bouwwerken worden uitgevoerd die de minimaal benodigde doorvaarthoogte van 5 meter — gemeten vanaf de peilhoogte van de kade — hinderen.

3.3.2 Thematische uitgangspunten

3.3.2.1 Foodconcept

Het foodconcept betreft een combinatie van aantoonbaar samenhangende, elkaar aanvullende of ondersteunende activiteiten gericht op foodbeleving. Activiteiten betreffen onder andere: voedselontwikkeling, -productie, detailhandel, dienstverlening, ondersteunende en ondergeschikte horeca, educatie, evenementen en congressen. Zelfstandige horeca versterkt het totaalconcept, maar de metrages van deze zelfstandige horeca functies gelden als afzonderlijke functie. Hierdoor wordt het mogelijk om zelfstandige horeca uit te wisselen tussen ruimtes binnen zowel de Proef- en cultuurfabriek en Zaai- en pootgoed, en niet alleen binnen de Proeffabriek.

Binnen Proef- en cultuurfabriek, Zaai- en pootgoed en de Silo's is het toegestaan om de omvang en/of situering van foodconceptactiviteiten binnen de aangewezen zones te wijzigen, mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan en vooraf een melding wordt gedaan van de mutatie. Het gaat hierbij om activiteiten die passen binnen het totaalconcept van de Noordkade.

3.3.2.2 Leisure en cultuur

Leisure en cultuur vormen een breed en dynamisch domein waarin voortdurend nieuwe concepten ontstaan die inspelen op veranderende behoeften van bezoekers. Onder leisure en cultuur worden activiteiten verstaan die jaar rond toegankelijk zijn en gericht zijn op cultuur, ontspanning en entertainment, sport en recreatie, wellness en zakelijke ontmoeting. De activiteiten op de Noordkade richten zich op vrijetijdsbesteding gericht op cultuur, ontspanning, vermaak en indoorsport. Er zijn momenteel een theater, kunstencentrum, (service)bioscoop, fitnesscentrum en museum SIEMei gevestigd. In het gebouw Zaai- en Pootgoed is ruimte voor groepsuitjes, enkele kantoren, Stadsbrouwerij De Vleeghel en horeca.

Het thema leisure en cultuur is in het omgevingsplan onderverdeeld in vier deelthema's:

- Cultuur;
- Ontspanning en entertainment;
- Sport;
- Wellness.

Toekomstige functies moeten passen binnen het beschreven profiel, waarbij complementariteit aan het vrijetijdsaanbod in het centrum voorop staat. Horeca, detailhandel en dienstverlening zijn alleen mogelijk voor zover ondersteunend en ondergeschikt aan de hoofdfunctie.

De totale oppervlakte van leisure-activiteiten binnen de Noordkade dient te passen binnen de vastgestelde metrages per functie. Binnen de bestaande gebouwen is schuifruimte van leisure- en cultuuractiviteiten mogelijk, waardoor flexibiliteit ontstaat in de verdeling van functies en optimale synergie tussen activiteiten kan worden bereikt. Deze flexibiliteit is essentieel om in te spelen op veranderende marktontwikkelingen, mits de activiteiten passen binnen het productconcept van de Noordkade.

Uitbreiding van functies

Voor uitbreiding van cultuur- en leisurefuncties boven de vastgestelde metrages geldt dat extra ruimte kan worden toegevoegd, mits dit plaatsvindt binnen bestaande gebouwen of bouwvlakken en wordt onderbouwd met beoordelingsregels. Deze regels waarborgen dat de uitbreiding in lijn blijft met de algehele gebiedsontwikkeling, dat parkeervoorzieningen adequaat zijn en dat, indien sprake is van een ladderplichtige functie, de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen.

Nieuwe functies

Het omgevingsplan voorziet in een regeling voor het toestaan van nieuwe cultuur- en leisurefuncties, mits deze naar aard, omvang en effecten vergelijkbaar zijn met de bestaande activiteiten. Deze dienen naar aard, omvang en effecten vergelijkbaar te zijn met de activiteiten uit de opgenomen lijst met cultuur- en leisurefuncties. Ook is het mogelijk om met toepassing een melding danwel vergunning onderbouwd af te wijken van de indeling van de branches/activiteiten zoals opgenomen in de lijst, mits aangetoond is dat de activiteit in overwegende mate behoort tot een andere hoofdcategorie. Verder dient te allen tijde sprake te zijn van activiteiten, die passend zijn binnen het totaalconcept van de Noordkade.

Verkleuren van functies

Verkleuring van ruimten naar cultuurfuncties binnen de bebouwingscontouren is onbeperkt mogelijk via een vergunningsplicht en gekoppeld aan beoordelingsregels. Voor overige leisurefuncties geldt dat extra bruto vloeroppervlak kan worden toegestaan tot maximaal 500 m² per functie, eveneens via een vergunningsplicht en onderbouwd met beoordelingsregels.

3.3.2.3 Horeca (niet zijnde hotel)

Conform het gemeentelijke horecabeleid wordt in de toekomst terughoudend omgegaan met nieuwe horeca-ontwikkelingen. Nieuwe zelfstandige horeca op de Noordkade is daarom in principe niet wenselijk. De Noordkade behoort tot een van de locaties die bijdragen aan een aantrekkelijk toeristisch-recreatief profiel. Nieuwe horeca-initiatieven of uitbreiding van de huidige horecagelegenheden op deze locaties zullen altijd vanuit het totale recreatieve/toeristische concept beoordeeld moeten worden.

Binnen de Noordkade wordt gestreefd naar behoud van flexibiliteit voor het uitwisselen van horecafuncties. Om deze schuifruimte tussen functies te waarborgen, wordt in het omgevingsplan gewerkt met één totaal

maximum aan bruto vloeroppervlak (m²) voor horeca binnen de Proef- en Cultuurfabriek en Zaai- en Pootgoed. Indien uitbreiding op de Noordkade toch wordt voorgesteld, kan dit uitsluitend via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarbij het initiatief op eigen merites wordt beoordeeld.

De toegestane horeca bestaat uit lichte horecacategorieën (1a en 1b). Daarnaast worden bestaande horecafuncties met categorie 2 toegestaan.

1a Lichte daghoreca:

Horecabedrijven die qua exploitatievorm primair gericht zijn op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

1b Lichte avondhoreca:

Horecabedrijven die in beginsel overdag en 's avonds geopend zijn (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

2 Middelzware horeca:

Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken.

Terrassen

Binnen het plangebied worden bestaande terrassen die direct aanpandig zijn en binnen hun huidige contouren liggen, rechtstreeks toegestaan. Hiermee wordt aangesloten bij het feitelijke gebruik. Uitbreiding van bestaande terrassen of het realiseren van nieuwe terrassen is uitsluitend mogelijk na het verkrijgen van een vergunning vanuit het terrassenbeleid en het doen van een melding voor het ruimtelijk spoor. Hierbij geldt onder andere de voorwaarde dat de langzaamverkeersroute langs de kade gevrijwaard blijft en dat eigenaar een instemmingsverklaring afgeeft.

3.3.2.4 Kantoren en bedrijven

Binnen de Noordkade is het toegestaan om zelfstandige kantoren te vestigen, mits deze passen binnen het concept van het gebied. Voor kantoren geldt een gemaximeerd bruto vloeroppervlak (bvo). Het uitgangspunt is dat kantoren een ondersteunende rol vervullen en niet de dominante functie vormen.

Er wordt ruimte geboden voor een beperkte uitbreiding van bestaande kantoorfuncties, waarbij een maximum geldt voor het totaal aantal vierkante meters binnen de aangewezen zones. Uitbreiding van kantoren is alleen mogelijk na toetsing aan beoordelingsregels.

Voor bedrijfsfuncties geldt dat de feitelijke situatie wordt vastgelegd. Er wordt ruimte geboden voor een beperkte uitbreiding van bedrijfsactiviteiten mits deze passen binnen het totaalconcept en qua milieuhinder inpasbaar zijn. Hiermee wordt geborgd dat de bedrijvigheid beperkt blijft tot de bestaande functies, zoals de brouwerij.

3.3.2.5 Evenementen, congressen en festiviteiten

Evenementen spelen een belangrijke rol in het profiel van de Noordkade en dragen bij aan de aantrekkelijkheid en bekendheid van het gebied. Het is wenselijk dat er jaar rond ruimte is voor een gevarieerd programma van evenementen en festiviteiten, variërend van kleinschalige activiteiten tot grootschalige festivals. Deze evenementen moeten aansluiten bij kunst, cultuur, leisure en food en gericht zijn op een breed publiek.

De Noordkade is een belangrijke locatie voor evenementen binnen Meierijstad. Het behoud van deze functie is essentieel. Activiteiten die een nadelige invloed hebben op de mogelijkheid om evenementen te organiseren, worden zoveel mogelijk beperkt. Bij de organisatie van evenementen wordt rekening gehouden met aspecten zoals geluid, verkeersveiligheid en leefbaarheid.

Binnen de Noordkade worden evenementen onderscheiden in twee categorieën: evenementen en congressen enerzijds en evenementen en festiviteiten anderzijds.

Congressen, vergaderen en binnen-evenementen en festiviteiten kunnen plaatsvinden in ruimtes binnen de Proef- en Cultuurfabriek, in Zai- en Pootgoed, binnen de bestaande bruto vloeroppervlakte zoals vastgelegd in het actuele nulmetingsbestand. Binnen deze zones is uitwisseling van ruimte mogelijk na een melding, zolang het totaal maximaal 4.500 m² bedraagt en het uitsluitend binnenactiviteiten betreft. Voor uitbreiding boven dit maximum, of voor activiteiten binnen de Silo's, geldt een vergunningplicht, waarbij maximaal 7.500 m² aan congres- en evenementenruimte is toegestaan. Horeca, detailhandel en andere functies zijn toegestaan voor zover zij ondersteunend zijn aan de hoofdfunctie.

Buitenevenementen en buiten-festiviteiten zijn uitsluitend toegestaan binnen het *Noordkade Veghel evenemententerrein*. In het omgevingsplan is een zone aangegeven waarbinnen deze evenementen kunnen plaatsvinden. Deze aanwijzing volgt uit het Evenementenbeleid Meierijstad, Uitvoeringsnota 2023–2026, waarin is aangegeven dat om grip te houden op de locaties en effecten waar evenementen plaats kunnen vinden en waarbij ruimtelijke verankering van belang is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij evenementen en festiviteiten moet worden voldaan aan het geldende Evenementenbeleid Meierijstad, Uitvoeringsnota 2023–2026 danwel de opvolger hiervan. Dit betekent dat er in bepaalde gevallen een vergunning nodig is vanuit het 'evenementenspoor'.

Wanneer buitenevenementen en buiten-festiviteiten op andere locaties, dan het aangewezen evenemententerrein, plaatsvinden geldt een vergunningsplicht vanuit het ruimtelijke spoor en moet worden onderbouwd dat er geen onevenredig negatieve effecten ontstaan op parkeren of verkeersafwikkeling. Hierbij wordt gekeken naar de inzet op een autoluwe Noordkade, het stimuleren van lopen en fietsen, het gebruik van nabijgelegen parkeervoorzieningen op korte loopafstand en andere maatregelen die bijdragen aan bereikbaarheid en leefbaarheid.

3.3.2.6 Ondersteunende en ondergeschikte voorzieningen

Ondersteunende activiteiten zijn toegestaan, mits zij ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie. Dit betekent dat de openingstijden van de ondersteunende activiteit gelijk zijn aan die van de hoofdfunctie en dat de oppervlakte van de ondersteunende activiteit wordt meegerekend binnen het totale bruto vloeroppervlak van de hoofdfunctie. Hiermee wordt voorkomen dat ondersteunende functies het karakter van de hoofdfunctie overschaduwen. Er wordt hiermee aangesloten bij de geldende beleidskaders voor horeca en detailhandel, zodat de ruimtelijke impact van ondersteunende activiteiten beperkt blijft. In gevallen waarin een activiteit zowel ondersteunend als zelfstandig kan functioneren, wordt deze in beginsel als ondersteunend aangemerkt, zoals de horeca in de Chocoladefabriek.

Er zijn regels opgenomen voor verschillende ondersteunende en ondergeschikte voorzieningen. Voor ondersteunende detailhandel en horeca gelden eisen voor de omvang van de ondersteunende/ ondergeschikte activiteit:

- Voor ondergeschikte detailhandel geldt een maximum van 50 m² bvo;

- Voor ondergeschikte horeca geldt een maximum van 100 m² bvo binnenruimte en een terras van maximaal 100 m²;
- Voor overige ondergeschikte voorzieningen, zoals kantoren, geldt een maximum van 250 m² bvo;
- Wanneer sprake is van een hoofdfunctie groter dan 1.000 m² bvo, geldt dat met een vergunning mits voldaan wordt aan de gestelde beoordelingsregels de ondersteunende horeca of detailhandelsvoorziening maximaal 10% van de oppervlakte van de hoofdfunctie mag bedragen. Voor overige ondergeschikte voorzieningen geldt met een vergunning een maximum van 25% van de oppervlakte van de hoofdfunctie.

3.3.2.7 Ambulante handel (standplaatsen)

Binnen het plangebied kan ruimte worden geboden voor tijdelijke en flexibele invullingen, waaronder ambulante handel en standplaatsen.

Standplaats

Onder standplaats wordt verstaan het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

Onder standplaats wordt niet verstaan:

- een vaste plaats op een jaarmarkt of markt als bedoeld in artikel 160, eerste lid, aanhef en onder h, van de Gemeentewet;*
- een vaste plaats op een evenement als bedoeld in artikel 2:24 van de Algemene plaatselijke verordening Meierijstad.*

Het omgevingsplan maakt het mogelijk om standplaatsen in te passen, mits deze passen binnen de ruimtelijke en functionele uitgangspunten van het gebied. Het aantal standplaatsen wordt niet vastgelegd in het omgevingsplan om te voorkomen dat een vergunningstelsel in strijd komt met de Dienstenrichtlijn. Voor het plaatsen en gebruiken van een standplaats blijft een vergunning op grond van de Verordening fysieke leefomgeving (Vfl) vereist, zolang deze regeling van kracht is.

Door het opnemen van deze mogelijkheid wordt flexibiliteit geboden voor kleinschalige activiteiten die bijdragen aan levendigheid en gebruik van de openbare ruimte, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit en verkeersveiligheid.

3.3.2.8 Hotel

In het masterplan uit 2011 is al benoemd dat de silo's zich goed laten lenen als hotel. Er bestaan al geruime tijd plannen voor vestiging van een bijzonder hotel in of op de silo's. De vestiging van een hotel in de silo's kan in principe een zeer aansprekend landmark worden voor de Noordkade en zelfs de gehele gemeente en de regio. Hotels zijn bovendien van nature sterk beeldbepalend en accentueren de vrijetijdsfunctie en 'gastvrijheid' van gebieden. Het thema kunst, cultuur, leisure en food biedt vele aanhakingspunten voor ontwerp, uitvoering en inrichting van een hotel op deze bijzondere plek.

Een hotel wordt als functie genoemd in het masterplan en wordt is als toegestane functie opgenomen in het consoliderend omgevingsplan. Met de regels die zijn opgenomen in voorliggend consoliderend omgevingsplan kan een hotel van maximaal 120 kamers gerealiseerd worden middels een vergunning binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) binnen de bestaande bebouwingscontouren van de Proef- en cultuurfabriek, Zaai- en pootgoed en de Silo's en indien voldaan wordt aan de beoordelingsregels.

Het hotel is losgekoppeld van de metrages die gelden voor horeca, zodat beide functies onderscheiden blijven.

3.3.3 Uitgangspunten metrages en zonering Noordkade

Er is sprake van een sterke samenhang tussen de verschillende functies en activiteiten binnen het totaalconcept van de Noordkade. Met het omgevingsplan wordt een functioneel-programmatische inkadering en definiëring van het totaalconcept Noordkade als organisch gegroeid gebied met deelfuncties op het gebied van cultuur, leisure en food geborgd. Binnen de omschreven zones zijn accenten gelegd waar een combinatie van verschillende huidige en toekomstige functies en activiteiten een plek kunnen krijgen. Uitgangspunt is dat verkleuring van ruimtes en functies in basis mogelijk is maar dat waar specifiek beleid of onevenredige negatieve effecten dit in de weg staan er grenzen gelden. Dit zijn grenzen in oppervlakte toegestaan gebruik per deelfunctie of activiteit, zonering (bepaalde functies kunnen zich alleen in specifieke zones vestigen) en eventueel aangevuld met nadere regels.

Actueel nulmetingsbestand

Het uitgangspunt van de nulmeting is de huidige, feitelijke situatie. Deze nulmeting is gespiegeld aan de vergunde situatie. Met de nulmeting zijn de huidige bvo's en de verschillende functies binnen de bestaande bouwingscontouren bepaald. Deze nulmeting, in combinatie met de verleende vergunningen, vormt het uitgangspunt voor het consoliderend omgevingsplan. Aan de hand van de nulmeting, en de spiegel aan de verleende vergunningen, zijn er voor de verschillende functies bandbreedtes opgenomen.

Wanneer er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden of verschuivingen van en/of uitwisselingen tussen toegestane functies kan aan de hand van de nulmeting en bandbreedtes bepaald worden in hoeverre er sprake is van een wijziging of uitbreiding van (deel)functies. Wanneer er sprake is van een wijziging van functies binnen de in het omgevingsplan opgenomen bandbreedtes dient er een melding gedaan te worden of dient er getoetst te worden aan de in het omgevingsplan opgenomen beoordelingsregels.

Het nulmetingsbestand gaat uit van de feitelijke en vergunde situatie op één peilmoment. Dit peilmoment is gelegen vóór de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan voor de Noordkade. Het intekenen van meest recente ruimtelijke situatie (indeling van gebouwen en ruimtes) was op dit peilmoment nog niet volledig voltooid. Vanwege de actualiteit van de aangeleverde metingen en de doorvertaling daarvan op tekeningen, die zijn gebruikt om het nulmetingsbestand op te stellen, kunnen daarom tussen publicatie van de ontwerp omgevingsplanwijziging en de vaststelling daarvan nog beperkte mutaties in metrages en/of locaties optreden. Bij vaststelling zal derhalve een nieuw actueel nulmetingsbestand worden opgenomen.

Voor de verschillende functies en activiteiten gelden de onderstaande hoofduitgangspunten:

- Binnen de zones *Noordkade Veghel Proef- en Cultuurfabriek* en *Noordkade Veghel Zaai- en Pootgoed* zijn de volgende functies toegestaan. Bestaande functies en activiteiten zoals opgenomen in het nulmetingsbestand zijn rechtstreeks toegestaan binnen de in het nulmetingsbestand opgenomen metrages en ruimtes. In basis zijn er mogelijkheden om binnen de zones *kade Veghel Proef- en Cultuurfabriek* en *Noordkade Veghel Zaai- en Pootgoed* (en voor bepaalde functies ook binnen *Noordkade Veghel Silo's*) schuifruimte tussen functies en activiteiten binnen bestaande gebouwen/bouwvlakken met in achtneming van aangeven maximum m² per functie/activiteit te benutten. Indien een bij een initiatief sprake is van een verandering van ruimten kan gebruik gemaakt worden van de schuifruimte. Hiervoor geldt een meldingsplicht waarbij aangetoond dient te worden in welke ruimte sprake is van de verschuiving, van welke functie sprake is, inclusief een overzicht van de metrages en wanneer relevant ook andere indieningsvereisten waaronder de effecten op de parkeerbalans. De plattegronden en de overzichtlijsten van de

nulmeting vormen de basis, aanvullend zijn de hieronder opgenomen metrages en voorwaarden van toepassing³.

- alle functies passend binnen het foodconcept (uitsluitend binnen *Noordkade Veghel Proef- en Cultuurfabriek*), het cultuur- en leisure concept en de wisselwerking tussen deze concepten, zoals bedoeld in artikel Oogmerk, alsmede evenementen en congressen;
 - ondersteunende/ondergeschikte bijbehorende voorzieningen die benodigd zijn om de functies zoals hierboven omschreven te kunnen verwezenlijken;
 - om geen onevenwichtige verdeling van functies binnen de concepten te laten ontstaan gelden de volgende maxima voor bepaalde deelfuncties:
 - foodconcept: maximaal 12.500 m² bvo, waarvan:
 - detailhandel (food dagelijks): maximaal 5.250 m² bvo;
 - detailhandel (food gerelateerd, niet dagelijks): maximaal 600 m² bvo;
 - zelfstandige horecabedrijven, niet zijnde hotels: maximaal 4.100 m² bvo.
 - Cultuur en Leisure functies, met de volgende maxima per deelfunctie:
 - Cultuur: max. 12.000 m² bvo, waarvan 4.750 m² aan theater **danwel congres-/evenementen-ruimte** en max. 100 m² aan detailhandel non-food gerelateerd aan kunst en cultuur;
 - Ontspanning en entertainment: max. 4.000 m² bvo;
 - Sport: max. 1.000 m² bvo
 - Wellness: 0 m² bvo
 - congres en evenementen: 4.500 m² bvo;
 - zelfstandige kantoren: 700 m² bvo;
 - bedrijven: 50 m² bvo;
 - maatschappelijk (in de vorm van een buurthuis of ontmoetingscentrum): 450 m² bvo.
- Waar dit vanuit evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) zondermeer relevant en nodig is om functies qua locatie te zoneren of in te kaderen, is dit voorgesteld. Het gaat om:
- Aanwijzing van de evenementenlocatie-buiten (de kade en een deel van het openbaar toegankelijk gebied);
 - Een zone waar met het totaalconcept samenhangende detailhandel is toegestaan;
 - Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van met het concept samenhangende zelfstandige detailhandel, binnen het locatie Noordkade Veghel detailhandel. De begrenzing hiervan is gebaseerd op het Convenant tussen Noordkade en Centrum en is hoofdzakelijk gelegen binnen de Proeffabriek.
 - Detailhandel (food dagelijks) met zelfbediening is alleen toegestaan indien sprake is van een directe combinatie met andere functies of activiteiten binnen het foodconcept en het cultuur- en leisure concept.
 - Toegelaten functies binnen het zone Noordkade Veghel Silo's omdat hier slechts beperkt vergunningen voor Noordkade-functies zijn verleend (i.c. leisurefunctie in de vorm van escaperoom en Axe-throwing).
- Via beoordelingsregels dynamiek begeleidende ontwikkelingen passend binnen het oogmerk en doel van de Noordkade mogelijk maken met uitzondering van extra detailhandel en extra horeca (zelfstandig). Het gaat hierbij om het onder voorwaarden toestaan van:
- Een hotel;
 - Toestaan van andere Noordkade-functies waarbij sprake is van het toevoegen extra metrages ten opzichte van de tabel 3.1 per functie tot een maximum van 500 m² bvo m.u.v. horeca (zelfstandig) en detailhandel;

³ In de planregels zijn deze voorwaarden volledig uitgewerkt. In dit overzicht zijn de hoofduitgangspunten opgenomen.

- Toestaan van Noordkade functies binnen zone Noordkade Veghel Silo's;
 - Het verkleuren de functies ontspanning en entertainment, sport en/of wellness zoals genoemd in paragraaf 3.3.2.2 naar cultuur, niet gekoppeld aan bovengenoemd maximum van 500 m2 bvo.
 - Afwijken van de indeling van de branches/activiteiten zoals genoemd in paragraaf 3.3.2.2, mits aangetoond is dat de activiteit in overwegende mate behoort tot een andere hoofdcategorie, alsmede het toestaan van niet benoemde cultuur- en leisure activiteiten, die naar aard, omvang en effecten vergelijkbaar zijn met de daar genoemde activiteiten. Hierbij dient te allen tijde sprake te zijn van activiteiten, die passend zijn binnen het Noordkade totaalconcept.
- Duidelijke regels voor ondergeschikte en ondersteunende voorzieningen zoals ondergeschikte horeca, detailhandel, kantoren e.d.
- Voor bestaande terrassen en gebieden waar nieuwe terrassen afweegbaar zijn, zijn zones opgenomen: *Noordkade Veghel terrassen en Noordkade Veghel concentratiegebied terrassen.*
- De functies parkeren, verkeer-verblijf, groen, water worden in het gehele werkingsgebied rechtstreeks mogelijk gemaakt. Voor bepaalde gebieden, zoals de kade, geldt dat deze niet voor parkeren of ontsluiting van gemotoriseerd verkeer zijn aangewezen.

Wanneer er sprake is van een verandering van een activiteit ten opzichte van het actuele nulmetingsbestand binnen een ruimte waarbij sprake is van eenzelfde functie (bijvoorbeeld van een bakker naar slager; beide detailhandel food) is deze verandering rechtstreeks toegestaan. Wanneer echter sprake is van eenzelfde functie waarvoor op grond van het actuele parkeerbeleid een andere norm geldt (bijvoorbeeld van bioscoop naar bowlingbaan), dient er aangetoond te worden dat de mutatie geen negatief effect heeft op de parkeerbalans. Hierbij kan ook de parkeermonitoring betrokken worden, zie paragraaf 5.2.

Wanneer er sprake is van een verandering van een activiteit ten opzichte van het actuele nulmetingsbestand waarbij tevens sprake is van een verplaatsing of nieuwvestiging in een andere ruimte dan in het nulmetingsbestand voor deze specifieke activiteit is aangeduid, geldt in basis een meldingsplicht. Hierbij dient aangetoond te worden dat de mutatie past binnen de gestelde voorwaarden met betrekking tot zonering, metrage en eventuele overig gestelde indieningsvereisten (o.a. parkeren). In sommige gevallen geldt voor veranderingen van activiteiten een vergunningsplicht waarbij er getoetst wordt aan de in het omgevingsplan opgenomen beoordelingsregels.

Onderstaande tabel geeft schematisch en thematisch aan voor welke functies en activiteiten welke voorwaarden, bandbreedtes en schuifruimte er is opgenomen in het omgevingsplan.

Funcities/ activiteiten	Oppervlakte in m ² (bandbreedte)	Specificaties	Zone	Verandering van een activiteit binnen een ruimte met eenzelfde functie conform nul- metingsbestand	Wijziging functies binnen totaal m ² BVO (schuifruimte danwel uitbreiding binnen de band- breedte/ opp.)	Toevoegen m ² bin- nen bestaande be- bouwning/bouwvlak buiten de band- breedte/opp. en/of zone	Toevoegen m ² bui- ten bestaande be- bouwning/bouwvlak buiten de band- breedte/opp. en/of zone
Foodconcept overall	12.500 m ² bvo	Zie hieronder	Noordkade Veghel Proef- en Cultuurfa- briek	Toegestaan***, niet zijnde mutatie tussen detailhandel/horeca en andere foodcon- cept activiteiten	Ja, meldingsplicht** mits binnen m ² en zone, detailhandel uit- sluitend binnen <i>Noordkade Veghel de- tailhandel</i>	Ja, vergunningsplicht met beoordelingsre- gels* tot max. 500 m ² bvo, niet zijnde detail- handel en horeca	Niet toegestaan
Foodconcept: Detail- handel (food dage- lijks)	5.250 binnen de 12.500 m ² bvo	Waarvan maximaal 3.850 m ² als detail- handel met zelfbedie- ning (inclusief onder- steunende activiteiten)	Noordkade Veghel de- tailhandel	Toegestaan***, niet zijnde mutatie tussen detailhandel/horeca en andere foodcon- cept activiteiten	Ja, meldingsplicht** mits binnen m ² en zone	Niet toegestaan	Niet toegestaan
Foodconcept: Detail- handel (food gerela- teerd, niet dagelijks)	600 binnen de 12.500 m ² bvo	/	Noordkade Veghel de- tailhandel	Toegestaan***, niet zijnde mutatie tussen detailhandel/horeca en andere foodcon- cept activiteiten	Ja, meldingsplicht mits binnen m ² en zone	Niet toegestaan	Niet toegestaan
Zelfstandige horeca (niet zijnde hotel) – categorie 1a en 1b en bestaande horeca van categorie 2	4.100	/	Noordkade Veghel Proef- en Cultuurfa- briek, Noordkade Veg- hel Zaai- en pootgoed	Toegestaan***	Ja, meldingsplicht mits binnen m ² en zone	Niet toegestaan	Niet toegestaan
Cultuur	12.000	Waarvan max. 4.750 m ² aan theater danwel congres-/evenemen- tenruimte en max. 100	Noordkade Veghel Proef- en Cultuurfa- briek, Noordkade Veg- hel Zaai- en pootgoed,	Toegestaan***	Ja, meldingsplicht mits binnen m ² en zone	Ja, vergunningsplicht met beoordelingsre- gels*	Niet toegestaan

		m² aan detailhandel non food gerelateerd aan kunst en cultuur	met vergunningsplicht ook binnen Noord- kade Veghel Silo's				
Ontspanning en entertainment	4.000	/	Noordkade Veghel Proef- en Cultuurfabriek, Noordkade Veghel Zaai- en pootgoed, met vergunningsplicht ook binnen Noordkade Veghel Silo's (behoudens bestaande functies)	Toegestaan***	Ja, meldingsplicht mits binnen m² en zone	Ja, vergunningsplicht met beoordelingsregels* tot max. 500 m² bvo	Niet toegestaan
Sport	1.000	/	Noordkade Veghel Proef- en Cultuurfabriek, Noordkade Veghel Zaai- en pootgoed, met vergunningsplicht ook binnen Noordkade Veghel Silo's (behoudens bestaande functies)	Toegestaan***	Ja, meldingsplicht mits binnen m² en zone /werkingsgebied	Ja, vergunningsplicht met beoordelingsregels* tot max. 500 m² bvo	Niet toegestaan
Wellness	0	/	Noordkade Veghel Proef- en Cultuurfabriek, Noordkade Veghel Zaai- en pootgoed, Noordkade Veghel Silo's	n.v.t.	Ja, meldingsplicht mits binnen m² en zone /werkingsgebied	Ja, vergunningsplicht met beoordelingsregels* tot max. 500 m² bvo	Niet toegestaan
Evenementen en congressen	4.500	/	Noordkade Veghel Proef- en Cultuurfabriek, Noordkade Veghel Zaai- en pootgoed,	Toegestaan***	Ja, meldingsplicht mits binnen m² en zone	Ja, vergunningsplicht met beoordelingsregels* tot max. 500 m² bvo	Niet toegestaan

			met vergunningsplicht ook binnen Noordkade Veghel Silo's				
Maatschappelijk (in de vorm van een buurthuis of ontmoetingscentrum)	450	/	Noordkade Veghel Proef- en Cultuurfabriek, Noordkade Veghel Zaai- en pootgoed, met vergunningsplicht ook binnen Noordkade Veghel Silo's	Toegestaan***	Ja, meldingsplicht mits binnen m ² en zone	Ja, vergunningsplicht met beoordelingsregels* tot max. 500 m ² bvo	Niet toegestaan
Zelfstandige kantoren	700	/	Noordkade Veghel Proef- en Cultuurfabriek, Noordkade Veghel Zaai- en pootgoed, met vergunningsplicht ook binnen Noordkade Veghel Silo's	Toegestaan***	Ja, meldingsplicht mits binnen m ² en zone	Ja, vergunningsplicht met beoordelingsregels* tot max. 500 m ² bvo	Niet toegestaan
Bedrijven	50	/	Noordkade Veghel Proef- en Cultuurfabriek, Noordkade Veghel Zaai- en pootgoed, met vergunningsplicht ook binnen Noordkade Veghel Silo's	Toegestaan***	Ja, meldingsplicht mits binnen m ² en zone	Ja, vergunningsplicht met beoordelingsregels* tot max. 500 m ² bvo	Niet toegestaan
Evenementen en festiviteiten buiten	Binnen zone Noordkade Veghel evenemententerrein	/	Noordkade Veghel evenemententerrein	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Ja, vergunningsplicht
Terrassen	Binnen zone Noordkade Veghel terrassen	/	'Noordkade Veghel terrassen' voor bestaande terrassen en 'Noordkade Veghel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Ja, meldingsplicht binnen Noordkade Veghel concentratiegebied terrassen

			concentratiegebied terrassen' voor nieuwe terrassen				
Hotel	Binnen zone	120 kamers	Met beoordelingsre- gels: Noordkade Veg- hel Proef- en Cultuur- fabriek, Noordkade Veghel Zaai- en poot- goed, Noordkade Veghel Silo's	n.v.t.	n.v.t.	Ja, vergunningsplicht met beoordelingsre- gels	Ja, vergunningsplicht met beoordelingsre- gels binnen Noord- kade Veghel Silo's

Voor de functies en activiteiten die vergunnings- of meldingsplichtig zijn, is een toegespitste set aan beoordelingsregels danwel regels waarbij aan de meldingsplicht voldaan moet worden, opgenomen in de planregels.

***Afwegingskader en hoofdaspecten voor beoordelingsregels bij vergunningplichtige activiteit**

Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning voor het toestaan van andere activiteiten dan opgenomen in het omgevingsplan en/of het toestaan van activiteiten in een grotere omvang dan opgenomen in het omgevingsplan, mits wordt voldaan aan de daarvoor gestelde beoordelingsregels. De volgende hoofdaspecten worden bij de vergunningverlening betrokken:

- Dat onderbouwd wordt dat (uitbreiding van) de activiteit past binnen het ruimtelijk-functionele concept van de Noordkade;
- Dat de activiteit niet in strijd is met het gewenste gebruikstype (bijvoorbeeld geen detailhandel of horeca);
- Dat uitbreidingen plaatsvinden binnen het toegestane bouwvlak of binnen de aangewezen gebieden;
- Dat wordt aangetoond dat er geen onevenredige negatieve effecten ontstaan op parkeersituatie en verkeersafwikkeling, waarbij relevante maatregelen kunnen worden betrokken (zoals autoluwe inrichting, stimulering van duurzame mobiliteit, en voldoende parkeervoorzieningen op passende afstand);
- Dat wordt aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij moet worden getoetst aan de regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en Hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

****Meldingsplicht**

Het is van belang om over een actueel overzicht van de functionele indeling van ruimten binnen de Noordkade te beschikken. Dit om te kunnen beoordelen of functies rechtstreeks kunnen worden toegestaan, dan wel dat een beroep moet worden gedaan op een vergunningplicht met beoordelingsregels. Ook voor het toepassen van de schuifruimte van en tussen de verschillende functies, voor de toetsbaarheid en handhaafbaarheid van het omgevingsplan en om te kunnen beoordelen welke ontwikkelmogelijkheden er op een bepaald moment nog zijn, is het van groot belang om de feitelijke situatie qua functionele zonering actueel te houden. Vandaar is om het toepassen van schuifruimte een meldingsplicht opgenomen, waarbij in ieder geval gevraagd wordt om de situering en de metrage bruto vloeroppervlak) aan te leveren. Daarnaast dient aangetoond te worden dat geen onevenredig negatieve effecten ontstaan op de parkeersituatie ontstaan, waarbij ook de parkeermonitoring wordt betrokken. Daarnaast kunnen per functie of activiteit specifieke voorwaarden gelden.

Met de meldingsplicht (en vergunningsplicht) is het mogelijk om dynamisch te kunnen verwijzen naar het actuele nulmetingsbestand van de aanwezige functies. De maximale ontwikkelmogelijkheden die met een meldingsplicht zijn toegestaan, zijn opgenomen in de planregels.

***Rechtstreeks toegestaan met dien verstande dat wanneer sprake is van een wijziging van een functie waarvoor een andere parkeernorm geldt dan voor de bestaande functie er aangetoond dient te worden dat er geen sprake is van een negatief effect op de parkeerbalans.

beoordelingsregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale bouwhoogte van 15 meter. Voor de zone 'Silo's' geldt een maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde van 30 meter, waarbij voor bestaande bouwwerken, geen gebouw zijnde op de silo's een specifieke maat geldt.

Cultuurhistorische waarden

Binnen de Noordkade staat het behoud van de cultuurhistorische ensemblewaarden centraal. Niet één gebouw op zichzelf, maar juist het geheel van industrieel erfgoedgebouwen in combinatie met de historische context vormt de kern van de cultuurhistorische waarde van het gebied. De identiteit en betekenis van de afzonderlijke panden worden in belangrijke mate bepaald door hun samenhang en de industriële geschiedenis die in het totale ensemble herkenbaar blijft.

De aanwezigheid van dit industrieel erfgoed draagt bij aan een onderscheidende architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit. De karakteristieke gebouwen, samen met een zorgvuldig ingerichte openbare ruimte en een gevarieerd programma aan culturele functies, versterken de aantrekkelijkheid van het gebied en vormen een belangrijk fundament voor de bijzondere sfeer en beleving van de Noordkade.

In het kader van de cultuurhistorische waarde is in 2025 door GMA-Epse een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd. Dit betreft een actualisatie van de uitgevoerde cultuurhistorische verkenning, welke uitgevoerd in 2010. Voor een nadere toelichting over het aspect cultuurhistorie wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van voorliggende motivering.

4 Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving

4.1 Inpassing in rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes er gemaakt moeten worden en welke richting het Rijk meegeeft aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. Voorliggend planvoornemen betreft voornamelijk consoliderende planonderdelen. Gezien de kleinschalige omvang van de nieuwe aspecten zijn er geen nationale belangen aan de orde.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB'S)

Bij een wijziging van het omgevingsplan moeten de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies, in acht worden genomen.

Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:

- algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1 Bkl);
- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeven van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van

spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeesters en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen (afdeling 5.3 Bkl).

Doorwerking projectgebied

In deze motivering wordt in hoofdstuk 5 gedetailleerd ingegaan op de doorwerking van het projectgebied op verschillende relevantie ruimtelijke- en milieuaspecten. Hierbij wordt aangegeven in welke mate ze voldoen aan de instructieregels van het Bkl. Hierdoor wordt een helder inzicht geboden in de naleving van deze regels binnen het projectgebied.

4.1.3 Zorgvuldig ruimtegebruik/ Ladder duurzame verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Doorwerking projectgebied

Voorliggend omgevingsplan is conserverend van aard, legt de bestaande planologische situatie vast en voorziet niet in nieuwe bebouwing ten opzichte van de vigerende en bestaande legale situatie. Er is rechtstreeks geen sprake van een ladderplichtige uitbreiding van het ruimtebeslag. In het kader van het omgevingsplan is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking daarmee niet aan de orde. Bij een uitbreiding of realisatie van een nieuwe functie is in de beoordelingsregels opgenomen dat een laddertoets verplicht is bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling groter dan 500 m².

4.1.4 Dienstenrichtlijn

Het doel van de Dienstenrichtlijn is dat dienstverleners in de Europese Unie zich onbelemmerd in een andere lidstaat kunnen vestigen of tijdelijk diensten kunnen verrichten. Daarin is bepaald dat vestigingsbeperkingen niet-discriminerend, noodzakelijk en evenredig moeten zijn.

- Discriminatieverbod: de eisen maken geen direct of indirect onderscheid naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel. Dit criterium laten we hier buiten beschouwing. Planologische regelingen gelden voor eenieder.
- Noodzakelijkheid: de eisen zijn gerechtvaardigd om een dwingende reden van algemeen belang.
- Evenredigheid: de eisen moeten geschikt zijn om het nagestreefte doel te bereiken; zij gaan niet verder dan nodig is om dat doel te bereiken en dat doel kan niet met andere, minder beperkende maatregelen worden bereikt. De evenredigheid vraagt om een onderbouwing met specifieke gegevens.

Doorwerking projectgebied

De ambitie voor de Noordkade is een organische gebiedsontwikkeling, zonder 'hard' eindbeeld. Echter daar waar specifiek beleid of onevenredige negatieve effecten dit in de weg staan, worden hardere grenzen gehanteerd. Zo is verdere uitbreiding van detailhandel en horeca (in zelfstandige vorm) op de Noordkade niet zondermeer wenselijk, hiervoor is het Veghelse centrum aangewezen. Om de ambities voor Noordkade waar te maken en onwenselijke concurrentie met o.a. centrum Veghel te voorkomen zijn en worden enkele planologische vestigingsbeperkingen voorzien.

De vestigingsbeperkingen moeten voldoen aan de criteria van de Europese Dienstenrichtlijn. Eenvoudig uitgelegd stelt deze richtlijn dat commerciële diensten zoals de genoemde voorzieningen aan de Noordkade, in

beginsel een vrij recht hebben om zich ergens te vestigen, zonder ruimtelijke beperkingen. Overheden mogen nog steeds vestigingen hanteren mits gemotiveerd.

Vestigingsbeperkingen Noordkade zijn noodzakelijk

Hierbij gaat erom de algemene doelen van ruimtelijk detailhandelsbeleid te borgen. Denk aan behoud en bevorderen van de leefbaarheid en de consumentenverzorging, via het aansturen op sterke en vitale voorzieningencentra door concentratie van voorzieningen en het tegengaan van leegstand. De vestigingsbeperkingen voor de Noordkade voldoen hieraan, want zij zijn nodig om de complementariteit met centrum Veghel te borgen. Dit omdat de detailhandelsvoorzieningen voor de Noordkade gekoppeld zijn aan het specifieke thema van 'food en cultuur' en de beleving daarvan. Zonder deze regelingen zou het winkel- en horeca-aanbod ongelimiteerd kunnen uitbreiden, wat wel zou zorgen voor bovenmatige concurrentie. De algemene doelen worden dan ondermijnd.

Vestigingsbeperkingen Noordkade zijn evenredig

De vestigingsbeperkingen aan de Noordkade zijn evenredig want:

- Zij worden coherent en systematisch toegepast en zijn onderdeel van het brede pakket van uniforme vestigingsmaatregelen binnen gemeente Meierijstad.
- De beoogde vestigingsbeperkingen zijn effectief. Dit blijkt uit: algemene voorbeelden elders, die ook toepasbaar zijn op Veghel, want Veghel is niet bijzonder of afwijkend t.o.v. Nederlandse situaties elders. Als de vestigingsbeperkingen op de Noordkade niet worden genomen, ondermijnt dit de algemene doelen (zie noodzakelijkheid).
- De vestigingsbeperkingen gaan niet verder dan nodig, omdat de gemeente Meierijstad voor de voorzieningenstructuur uitgaat van een én-én systematiek. Dit betekent effectieve juridische instrumenten (hard in de vorm van vestigingsbeperkingen in het planologisch stelsel (incl. Noordkade) én ook effectieve niet-juridische maatregelen (zacht).
- Er zijn tot slot geen minder beperkende maatregelen mogelijk om hetzelfde doel te bereiken.

4.2 Inpassing in provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving' vastgesteld.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- gaan voor meerwaardecreatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: *"Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en*

nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal".

- Doel 2030: *"Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak".*

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdoopgaven. De volgende hoofdoopgaven worden benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig plan ziet hoofdzakelijk op de Noordkade te Veghel en heeft een conserverend karakter. Relevante opgaven voor het plangebied zijn onder meer de energietransitie, duurzame economie, gezondheid en veiligheid. Aangezien met voorliggend planvoornemen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is een uitgebreide behandeling van de betreffende thema's niet aan de orde. Er wordt geen nieuw beslag op bestaande niet-stedelijke ruimte gelegd. Met de geboden bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt getracht enerzijds voldoende ruimte voor bestaande en te vestigen functies te geven vanuit het belang van de regionale economie. Anderzijds wordt onder meer door toepassing van het principe van milieuzonering tevens recht gedaan aan het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 5 december 2023 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2024 in werking getreden, gelijktijdig met de invoering van de Omgevingswet.

Via de Omgevingsverordening draagt de provincie bij aan het dichterbij brengen van de doelen en de ambities uit haar Omgevingsvisie. In de Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt gesteld dat een ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt via een omgevingsplan of Bopa, invulling geeft aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met het oog op een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied wordt in de omgevingsverordening Noord-Brabant aangemerkt als 'Stedelijk gebied'. Het voorliggende omgevingsplan is conserverend van aard en maakt in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel biedt het plan enkele bouw- en gebruiksmogelijkheden om bestaande en nieuwe functies te faciliteren, met oog voor het belang van de regionale economie. Denk hierbij aan culturele, maatschappelijke en commerciële functies die passen binnen het karakter van de Noordkade. Hiermee wordt er aangesloten bij de omgevingsverordening.

4.3 Inpassing in gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie Meierijstad

De toekomstvisie van de gemeente Meierijstad is vastgesteld op 8 augustus 2025 en geeft richting aan de ontwikkeling van de gemeente tot het jaar 2040. Het document markeert een stip op de horizon en beschrijft hoe Meierijstad zich wil ontwikkelen op sociaal-maatschappelijk, economisch, ruimtelijk en bestuurlijk vlak.

Centraal in de toekomstvisie staat een uitgewerkt voorkeursscenario, dat inzet op:

- Groeiscenario met verstedelijking in Veghel, waar het grootste deel van de bevolkingsgroei wordt opgevangen;
- Een vitaal landelijk gebied, waarbij de landschappelijke kwaliteit wordt versterkt;
- Economische versterking, met een duidelijke focus op de agrifoodsector, de maakindustrie en een veerkrachtige arbeidsmarkt;
- Verbetering van infrastructuur, ter ondersteuning van mobiliteit en bereikbaarheid;
- Versterking van gemeenschapskracht, door te investeren in de sociale basis en zorgzame wijken.

Doorwerking projectgebied

In de ontwerpversie van de toekomstvisie wordt de Noordkade enkele keren benoemd, dit wordt hieronder benoemd:

- Culturele hotspot: Er is in de toekomstvisie aangegeven dat kunst en cultuur Meierijstad kenmerkt. De cultuur is terug te vinden in de gebruiken en identiteit binnen de kernen. De Noordkade wordt benoemd als een goed voorbeeld van een 'hotspot' waar oud en nieuw elkaar ontmoeten. In het omgevingsplan wordt geborgd dat het cultuurhistorische ensemble in stand gehouden dient te worden.
- De Noordkade, als onderdeel van het Havenkwartier, wordt gezien als het cultuur- en vrijetijdscuster. Een prettige plek voor inwoners en bezoekers om te wonen, te werken en om elkaar te ontmoeten. Het omgevingsplan voorziet in het mogelijk maken van cultuur- en vrijetijdscusterfuncties die voorzien in o.a. werken, beleven en ontmoeten.
- Veghel biedt met haar Noordkade een ruim aanbod aan kunst, cultuur en erfgoed aanvullend op het aanbod in de regio.

Het consoliderend omgevingsplan sluit aan bij de uitgangspunten van de Noordkade om een cultuur- en vrijetijdscuster te ontwikkelen. Hiermee is voorliggend planvoornemen in lijn met de toekomstvisie Meierijstad.

4.3.2 Centrumvisie Meierijstad

De gemeente Meierijstad beschikt over drie grote centra in de kernen Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode. Daarnaast wordt de Noordkade benoemd als los centrumgebied met gemeentelijke of zelfs regionale potentie. Het belang van deze centra is onderschreven middels het opstellen van de 'Centrumvisie Meierijstad'. Op 20 december 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad deze centrumvisie vastgesteld. Hierin wordt ingegaan op de centra en hun relatie tot elkaar en tot de kleinere kernen. De centrumvisie is een kapstok waaraan andere beleidsstukken kunnen worden opgehangen. Het doel is om met de centrumvisie in de hand uiteindelijk te komen tot compacte, vitale en kwalitatief complete en aantrekkelijke centra voor inwoners en ondernemers van de gemeente.

Om tot een dergelijk 'ideaal dorpscentrum' voor Veghel te kunnen komen, zal moeten worden ingespeeld op de onderscheidende kernkwaliteiten voor een aantrekkelijk en relevant dorpscentrum:

- herkenbaarheid: passend bij de 'eigen' identiteit;
- toegankelijkheid: goede bereikbaarheid en aantrekkelijke voorzieningen voor eenieder;
- compactheid: overzichtelijk en laagdrempelig.

Een combinatie van de bovenstaande drie factoren wordt gezien als de formule om bezoekers (weer) graag naar het centrum van Veghel te laten komen.

Doorwerking projectgebied

In de centrumvisie van de gemeente Meierijstad is opgenomen dat de Noordkade een uniek (centrum)gebied vormt in de gemeente en de omliggende regio. Het ondernemende karakter van de gemeente wordt getoond en het gebied kenmerkt zich door de industriële bedrijvigheid. In de visie is tegens opgenomen dat de gemeente een belangrijke rol heeft om door middel van een nieuw bestemmingsplan (of een ander beleidsinstrument binnen de pilot van de Omgevingswet) duidelijkheid en zekerheid te bieden aan ondernemers en eigenaren en zo nieuwe ontwikkelingen (op de Noordkade en in het dorpscentrum) te stimuleren. In de centrumvisie wordt er een toekomstperspectief van de Noordkade geschetst waarin woningbouw tot de mogelijkheden behoort. Met voorliggend omgevingsplan wordt er geen woningbouw mogelijk gemaakt ter plaatse van de Noordkade, eventueel kan hier in de toekomst wel in worden voorzien.

Voorliggend omgevingsplan voorziet in een juridisch planologisch kader voor het (centrum)gebied de Noordkade, hiermee is het plan in lijn met de doelstellingen uit de centrumvisie.

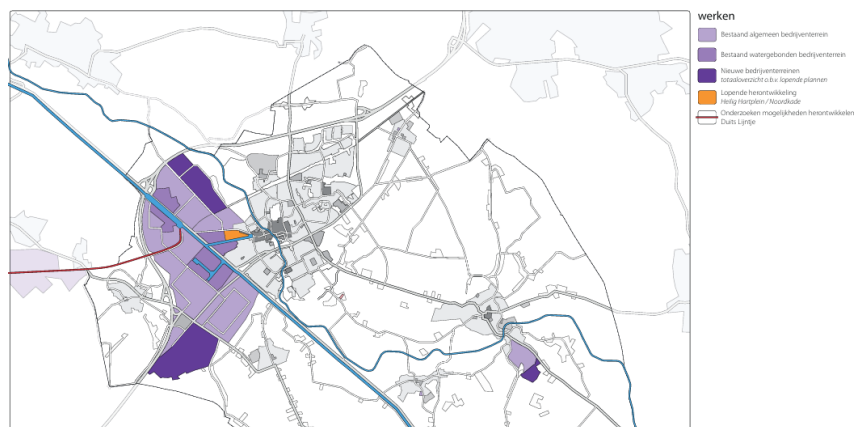
4.3.3 Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Veghel de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven. De structuurvisie omvat het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Veghel en heeft betrekking op de periode tot 2030. In de structuurvisie is ingezet op het verbeteren van de verblijfskwaliteit in het centrumgebied en het versterken van de programmatische rijkdom:

- Het creëren van een duurzame stedenbouwkundige structuur, met behoud van de cultuurhistorische waarden.
- Het regisseren van een integraal aanbod van stedelijke functies, waarbij culturele functies onderling en met andere functies (als bijvoorbeeld wonen, bedrijvigheid, winkelen en horeca) zijn verweven.
- Het regisseren van een gevarieerde woonfunctie in het centrum.
- Het scheppen van voorwaarden voor verdere ontwikkeling van Veghel als studenten- en onderwijsstad.

Doorwerking projectgebied

In de structuurvisie van de voormalige gemeente Veghel is de Noordkade een aantal keer genoemd. Op het moment van vaststelling van deze visie was de Noordkade in ontwikkeling, zoals weergegeven op figuur 4.3.1.



Figuur 4.3.1 Noordkade in ontwikkeling (kaart: werken) structuurvisie Veghel 2030

Over de Noordkade is onder andere opgenomen dat ten westen van de Aa, rond het Heilig Hartplein en de Noordkade, is ruimte voor de ontwikkeling van een nieuwe centumpool, die in tegenstelling tot de bestaande centumpool rond de Markt juist plaats kan bieden aan grootschalige, of geclusterde centrumvoorzieningen. Het plangebied is in de Structuurvisie Veghel 2030 aangewezen als 'Ontwikkelen centrum met twee polen, westzijde Aa'. Van het ontwikkelen van een tweede centumpool is later van af gezien. In het mogelijk maken en juridisch vastleggen van een food-, cultuur- en kunstcluster wordt met onderhavig omgevingsplan in voorzien.

4.3.4 Masterplan CHV terrein (2011)

Op 5 juli 2011 is het Masterplan CHV-terrein Veghel vastgesteld. Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad de ambitie uitgesproken om het kunst- en cultuurcluster te realiseren. Het masterplan beschrijft de ruimtelijke en programmatische kaders voor de ontwikkelingen ter plaatse van de Noordkade. Het masterplan is opgebouwd in vier onderdelen:

- Het masterplan op hoofdlijnen met uitgangspunten;
- Identiteit van het gebied;
- Schets mogelijke transformatie van het gebied;
- Analyse en samenvatting masterplan.

De kernbegrippen in het masterplan voor de Noordkade zijn: industrieel, creatief, dorps, food, ondernemend, haven en recreatie.

Doorwerking projectgebied

Het masterplan is de leidraad geweest voor de organische groei en transformatie van industrie naar leisure op de Noordkade. Het masterplan is voor voorliggend omgevingsplan tevens een van de uitgangspunten geweest. Het plangebied ligt op het raakvlak van dorp en industrie. Door de openstelling van de Noordkade wordt de verborgen historische kwaliteit aan het openbaar toegankelijk gebied van Veghel toegevoegd. Het uitgangspunt is dat de industriële en historische waarde van de bebouwing en het plangebied behouden blijven en/of versterkt worden. De grote open ruimtes van het industrieel erfgoed lenen zich uitstekend voor culturele uitspattingen. De Noordkade zal een plek moeten worden waar oude en nieuwe bebouwing elkaar afwisselen en zal dienen als broedplaats voor (tijdelijke) initiatieven en lokaal ondernemerschap op het gebied van kunst, cultuur, food en leisure. Hier voorziet het omgevingsplan in, er wordt hiermee voldaan aan het Masterplan CHV terrein.

4.3.5 Nota Kunst en cultuur Meierijstad

In juni 2023 is de Nota Kunst en Cultuur Meierijstad vastgesteld. Het doel van deze nota is om het fundament voor kunst- en cultuurorganisaties te verstevigen en hen zekerheid en ontwikkelruimte te bieden. De gemeentelijke ambitie bestaat uit vier speerpunten:

1. Behoud en versterken van de culturele basisinfrastructuur.
2. Iedereen kan meedoen.
3. Balans tussen groot en klein.
4. Ruimte voor vernieuwing en ontwikkeling

In de nota is de Noordkade opgenomen als culturele hotspot in Meierijstad. Het is een aantrekkelijk, succesvol gebied waar veel activiteiten plaatsvinden. Het geeft bezoekers en ondernemers de ruimte te beleven, te recreëren en te creëren. Theater De Blauwe Kei, Phoenix Cultuur, Kunstgroep De Compagnie en Stichting Cultuur Haven Veghel (allen ondergebracht bij de overkoepelende Stichting Cultuurfabriek Noordkade) zijn op de Noordkade gehuisvest. Met deze locatie en voorzieningen profileert Meierijstad zich als kunst- en cultuurgemeente.

Doorwerking projectgebied

Voorliggend omgevingsplan voorziet in het bestendigen van de huidige functies ter plaatse van de Noordkade en het mogelijk maken van dynamiek begeleidende ontwikkelingen passend binnen het Noordkade concept. Kunst en cultuur zijn thema's waarbinnen en omheen activiteiten en functies kunnen worden ont-plooid op de Noordkade. Deze thema's spelen een grote rol binnen het concept van de Noordkade en het plangebied. Met het omgevingsplan wordt er aangesloten bij de doelstellingen uit de Nota Kunst en Cultuur om van de Noordkade een culturele hotspot te ontwikkelen.

4.3.6 Horecavisie en –beleid

Het horecabeleid van de gemeente Meierijstad vormt een samenhangend en toekomstgericht kader voor de ontwikkeling van horeca binnen de gemeente. Het beleid gaat uit van het versterken van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en het ondersteunen van levendige centrumgebieden in Schijndel, Sint-Oedenrode, Veghel en de tien kleinere kernen. Het geeft richting aan waar en hoe verschillende typen horeca passend zijn, rekening houdend met de lokale behoefte en de rol van het gebied.

Nieuwe horecavestigingen moeten passen binnen de gebiedsfunctie, bijdragen aan de levendigheid en geen onevenredige hinder veroorzaken voor het woon- en leefklimaat. Daarbij wordt gekeken naar locatiegeschiktheid, schaal, verkeersafwikkeling en de mate waarin het initiatief aansluit bij de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkeling van de gemeente.

De gemeente Meierijstad kent een fijnmazige aanbodstructuur met voldoende variatie in type en kwaliteit van horecagelegenheden. In de toekomst is er geen behoefte aan méér horecagelegenheden, maar wel aan een hogere toegevoegde waarde van de horeca ('kwaliteit boven kwantiteit').

Er wordt in de toekomst dan ook terughoudend omgegaan met nieuwe horeca-ontwikkelingen. Deze zijn alleen mogelijk wanneer de gevraagde nieuwvestiging of uitbreiding van horeca op één (of meerdere) van de volgende drie thema's bijdraagt aan een toekomstbestendig Meierijstad:

1. economisch sterke (vitale) dorpscentra;
2. goed woon- en leefklimaat (leefbaarheid);
3. aantrekkelijk toeristisch/recreatief profiel.

Doorwerking projectgebied

Voor de Noordkade in Veghel geldt dat dit een belangrijk recreatief en cultureel cluster is, waar horeca een essentiële rol speelt binnen een mix van food, kunst, cultuur en evenementen. Nieuwe initiatieven moeten aansluiten bij het bestaande karakter van deze dynamische, toeristische plek en bijdragen aan de versterking ervan, met aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing en leefbaarheid.

Het voorliggende consoliderende plan sluit aan bij deze beleidslijn, omdat het de bestaande horeca planologisch borgt zoals vastgelegd in de nulmeting en daarmee de bestaande horecafuncties respecteert. Uitbreiding van horeca is uitsluitend mogelijk via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, zodat de gemeente per geval kan toetsen of een initiatief past binnen de ruimtelijke, culturele en recreatieve identiteit van de Noordkade en voldoet aan de kwaliteits- en leefbaarheidscriteria uit het horecabeleid. Wel voorziet het omgevingsplan in schuifruimte om binnen het totaal concept van de Noordkade horecafuncties onder voorwaarden van locatie te kunnen laten wisselen en om te kunnen veranderen. Er zijn tevens regels voor terrassen en ondersteunende en ondergeschikte horeca opgenomen welke zijn gebaseerd op de beleidsregels van het gemeentelijke horecabeleid.

4.3.7 Detailhandelsvisie en –beleid

De detailhandelsvisie van de gemeente Meierijstad vormt het beleidskader voor de drie hoofdcentra – Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel – en de tien kleinere kernen. De gemeente streeft naar een toekomstbestendige, compacte en economisch gezonde detailhandelsstructuur, waarbij de hoofdcentra elk op eigen kracht worden versterkt. Hierbij wordt gestuurd op concentratie van winkels in compacte kernwinkelgebieden, het terugdringen van leegstand, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het maken van duidelijke keuzes waar detailhandel wél en niet gewenst is. Initiatieven voor nieuwe winkels of uitbreidingen worden beoordeeld op hun bijdrage aan deze gewenste structuur, hun ruimtelijk-economische meerwaarde en hun effect op leefbaarheid, diversiteit en vitaliteit van de centra.

Binnen de gemeentelijke visie wordt de Noordkade in Veghel benoemd als een bijzonder food-, cultuur- en leisurecluster met een streek- tot regionale functie. Anders dan de reguliere centrumgebieden richt de Noordkade zich niet op traditionele winkelstructuren, maar op een onderscheidende mix van cultuur, evenementen, horeca, leisure en ondersteunende detailhandel. De Noordkade vormt een unieke bestemming binnen Meierijstad, met een aantrekkelijk aanbod dat bezoekers trekt uit de regio en dat onderdeel vormt van de bredere strategie om Veghel te versterken. Detailhandel op de Noordkade moet daarom ondersteunend blijven aan de gebiedsidentiteit. Hoewel het stedelijke cultuurcluster Noordkade in Veghel onderdeel is van de gemeentelijke centrumstructuur, krijgt deze locatie in de detailhandelsstructuur geen voorkeurspositie. Uitbreiding van detailhandel is hier niet gewenst, omdat dit ten koste gaat van de hoofdwinkelgebieden.

Doorwerking projectgebied

Het consoliderend omgevingsplan sluit aan bij de detailhandelsvisie van Meierijstad, die inzet op concentratie van reguliere detailhandel in de hoofdwinkelgebieden en op het voorkomen van concurrerende winkelontwikkelingen buiten deze centra. De Noordkade heeft in deze visie een bijzondere, niet-reguliere positie als food-, cultuur- en leisurecluster, waar detailhandel slechts is toegestaan wanneer deze ondergeschikt dan wel conceptgebonden is.

Voorliggend omgevingsplan volgt dit beleid doordat detailhandel strikt is begrensd en alleen mogelijk is binnen de specifiek aangewezen detailhandelszone, die volgt uit de zone zoals opgenomen in het convenant tussen centrum, gemeente en exploitant. Buiten deze zone is detailhandel uitgesloten. Daarnaast zijn regels opgenomen voor het type detailhandel dat passend is binnen het concept van de Noordkade. Het gaat daarbij om dagelijkse detailhandel in food en een beperkt aanbod in de categorie 'food gerelateerd'. Daarmee wordt geborgd dat het aanbod op de Noordkade functioneel-programmatisch gekoppeld blijft aan het totaalconcept Noordkade en complementair blijft aan het centrum van Veghel. Hierdoor ontstaat er geen regulier winkelgebied op de Noordkade.

5 Aspecten fysieke leefomgeving

5.1 Activiteiten en milieuzonering

5.1.1 Toetsingskader

Het is van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige functies in evenwicht tot elkaar locaties krijgen toegedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

1. Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is.
2. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Daarbij moet worden voldoen aan de instructieregels uit het Bkl ten aanzien van geluid, geur en trilling door activiteiten. Met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtige toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Deze milieunormen voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat die activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen voor een milieugevoelige functie in dat gebied. De term 'activiteiten met gebruiksruimte' kan dus ook worden gebruikt voor activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Bal. De term is dus ruimer dan de veelgebruikte term 'milieubelastende activiteiten'.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Alleen het wonen is hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Wel is wonen een milieugevoelige functie, net als o.a. onderwijs en gezondheidszorg. Bij een ontwikkeling die ziet op een milieugevoelige functie is het dus noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

Handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024'

De handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024' van de VNG biedt onder de Omgevingswet een nieuwe systematiek van milieuzonering en vervangt daarmee de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' onder de oude wetgeving. De nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant.

5.1.2 Toetsing

Gelet op de ligging, met een diversiteit aan functies in de omgeving en de historische ontwikkeling van de Noordkade als organische gebiedsontwikkeling, kan worden uitgegaan van een gemengd gebied en van functiemenging. In basis zijn de functies die met het omgevingsplan rechtstreeks worden toegestaan ter plaatse van de Noordkade passend binnen een gemengd gebiedstype. Echter is het vanuit een goed woon- en leefklimaat van belang inzicht te hebben in de totale milieubelasting op gevoelige functies in en in de omgeving van het plangebied.

Met voorliggend omgevingsplan wordt de wijziging van de bestemming van zware industrie naar een gemengd gebied met functies die slechts geringe milieueffecten veroorzaken gefaciliteerd. Op dit moment geldt ter plaatse van het plangebied grotendeels nog een industriebestemming waarbij de vestiging van relatief

zware bedrijvigheid planologisch niet is uitgesloten. Met voorliggende omgevingsplanwijziging wordt deze bestemming vervangen door een meer passende functie die aansluit op de feitelijke en vergunde situatie en worden industriële bedrijven en grote lawaaimakers uitgesloten. Deze wijziging heeft dan ook in planologisch opzicht een positief effect op de omgeving. Door het wegbestemmen van de industriële activiteiten en hier een verbod voor op te nemen neemt de potentiële belasting op het gebied aanzienlijk af, in ieder geval op de aspecten geluid en geur. Daarnaast sluit de nieuwe invulling beter aan bij de bestaande ruimtelijke structuur en draagt zij bij aan een duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling van het gebied.

De functies en activiteiten die ter plaatse van de Noordkade (als totaalconcept) zijn toegestaan, zijn al vergund en hierbij heeft er een afweging plaatsgevonden met betrekking tot de effecten op de omliggende gevoelige functies. Voor enkele feitelijk, aanwezige functies is deze afweging niet expliciet uitgevoerd omdat voor deze functies geen specifieke vergunning voor het planologisch afwijken is verleend, zie hiervoor paragraaf 2.2.2. Het gaat hierbij met name om enkele functies in de zone Zaaï- en pootgoed (museum Siemei en kantoor), Proef- en cultuurfabriek (kantoor bij de entree) en de leegstaande Silo's. Op basis van de feitelijke situatie kan echter worden gesteld dat deze functies qua aard, omvang en beperkte milieueffecten al passend zijn binnen de bestaande gemengde omgeving. Met het plan worden verschuivingen en kleinere uitbreidingen mogelijk gemaakt, van de bestaande en vergunde functies. Wanneer deze verschuiving of uitbreiding plaatsvindt, buiten de daarvoor opgenomen bandbreedtes en zones die gebaseerd zijn op bestaande vergunningen, is er sprake van een vergunningsplicht waarbij ook de effecten op de omgeving beoordeeld dienen te worden, hierin dient getoetst te worden aan de kaders van het Bkl, Bal, etc. Op deze manier wordt zowel recht gedaan aan de belangen van de functies en activiteiten binnen de Noordkade als ook de belangen van de functies en activiteiten in de omgeving. Op deze manier is er ook in de situatie die met voorliggend omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt sprake van voldoende borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving.

In het omgevingsplan zijn daarnaast planregels opgesteld over het uitoefenen van Noordkade passende (ambachtelijke) bedrijfsactiviteiten danwel activiteiten die productiegebonden zijn en passend binnen het food- of cultuurconcept. In basis gaat het dan om het kunnen veranderen en toevoegen binnen bestaande ruimtes of bebouwingscontouren van bedrijvigheid die past binnen het totaalconcept van de Noordkade. Hierbij moet dan gedacht worden aan activiteiten als de smederij, brouwerij en de koffiebranderij. Voor zover deze activiteiten binnen milieucategorie 'functiemenging' vallen, kan met een melding geschoven worden binnen de aangegeven bandbreedtes vanuit het nulmetingsbestand. Wanneer sprake is van een zwaardere activiteit dient te worden aangetoond dat deze activiteit qua aard, omvang en (potentiële) omgevingshinder inpasbaar is.

Bij de regels is een bijlage opgenomen waarin de toegestane bedrijven/activiteiten die onderdeel zijn van het foodconcept danwel als zelfstandig bedrijf zijn opgenomen in het nulmetingsbestand zijn vermeld, dit betreft bedrijven met categorie functiemenging (FM), 1, 2 en enkele activiteiten in een hogere categorie die 'Noordkade passend' worden geacht binnen het totaalconcept Noordkade. Per type en categorie bedrijvigheid gelden regels waarbij afhankelijk van de categorie geldt dat wijziging van type of locatie rechtstreeks, via een melding of via een vergunning, toelaatbaar is. Aan de vergunning zijn beoordelingsregels gekoppeld waarbij moet onder andere worden aangetoond dat de te wijzigingen of toe te voegen activiteit past binnen het Noordkade concept en qua aard, omvang en (potentiële) omgevingseffecten inpasbaar is.

Daarnaast wordt voor geluid gedurende evenementen in beginsel volstaan met de normen zoals opgenomen in het evenementenbeleid en de Verordening Fysieke Leefomgeving Meierijstad (VFL). Voor evenementen

in de binnenruimte zijn verschillende zones opgenomen, welke gelijkgesteld zijn aan een 'inrichting', conform de VFL/ evenementenbeleid.

Industrielawaai

Op het plangebied de Noordkade is het 'Facetbestemmingsplan Industrielawaai NCB-laan' vigerend. In dit bestemmingsplan is de Noordkade aangewezen als gezoneerd industrieterrein. Tevens is de Noordkade gelegen binnen de geluidzone, die behoort tot het bedrijventerrein NCB-laan, waar na het vertrek van de industrie op de plangebied Noordkade alleen bestaat uit het bedrijf Friesland Campina (FCDMV). De industrie activiteiten zijn ter plaatse van de Noordkade feitelijk beëindigd, echter nooit formeel gewijzigd. Bij het onttrekken van het oostelijke deel van het industrieterrein is de geluidzone tevens niet aangepast danwel verkleind. Het aanpassen van de geluidzone en het gezoneerde industrieterrein is gelet op de wijziging van het gebruik van het industrieterrein ter plaatse van de Noordkade logisch en afweegbaar. Een verdere afweging over dit thema is in voorbereiding, maar hiervoor loopt een separaat planvormingsproces en een afzonderlijke planologische procedure. Daarom blijft het Facetbestemmingsplan voorsnog van kracht. De geluidzone en het gezoneerde industrieterrein staan de toegelaten functies en activiteiten die met voorliggend omgevingsplan mogelijk worden gemaakt niet in de weg. Het betreffen immers geen geluidsgevoelige functies en activiteiten. Daarbij heeft voor de Noordkadefuncties reeds een afweging plaatsgevonden in het kader van de verleende vergunningen voor deze functies en activiteiten.

5.1.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect activiteiten en milieuzonering en industrielawaai is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

5.2.1 Toetsingskader

Een toevoeging of wijziging van functies op locaties zorgt vaak voor een verandering van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van een gebied. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaantvaardbaar effect op de omgeving optreden. Dit geldt ook bij omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) (publicatie 381). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. De activiteit dient in dit geval aan het gemeentelijk beleid te worden getoetst. De gemeente Meierijstad heeft de parkeernormen vastgelegd in de 'Nota parkeernormen Meierijstad 2025'.

Verder bevatten omgevingsvisies van gemeenten een visie op verkeer op gemeentelijk niveau. Daarin worden vaak mobiliteit, bereikbaarheid en verkeersveiligheid als belangrijk geacht. Planinitiatieven dienen daar aan te worden getoetst.

5.2.2 Onderzoek

Voor het goed functioneren van de Noordkade is niet alleen een goede en veilige auto-ontsluiting en voldoende parkeergelegenheid van belang, maar ook een sterke focus op andere vormen van mobiliteit. Een veilige en toegankelijke fiets- en OV-ontsluiting speelt hierin een essentiële rol. Daarnaast dragen goede

fiets- en loopvoorzieningen op de Noordkade bij aan de bereikbaarheid en verblijfskwaliteit. Denk hierbij aan overdekte fietsenstallingen dicht bij de ingangen van de functies en activiteiten, evenals een comfortabele en veilige langzaamverkeersroute over de Noordkade, tussen het Heilig Hartplein en de NCB-laan langs de haven. Ook vervoermanagement is van belang om het gebruik van duurzame vervoersmiddelen te stimuleren en de bereikbaarheid te optimaliseren. Tot slot is het belangrijk om bij al deze aspecten oog te houden voor de leefbaarheid van de omgeving, zodat de Noordkade niet alleen functioneel en goed bereikbaar is, maar ook uitnodigend blijft voor bezoekers, bewoners en ondernemers.

Verkeer

Gemotoriseerd verkeer

De Noordkade wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten vanaf de NCB-Laan. Daar waar het projectgebied ontsloten wordt is de NCB-laan een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/u. In westelijke richting vindt ontsluiting met de N279 plaats vanaf de NCB-Laan. In oostelijke richting vindt ontsluiting met het centrum en de Sluisstraat plaats. De NCB-laan heeft tussen N279 en Pater van den Elsenlaan een gebiedsontsluitende functie. Hier geldt een maximum snelheid van 50 km/u. De parkeerplaatsen aan de Zuidkade worden ontsloten via de Zuidkade, welke in westelijke richting aansluit op de N279. Het is wenselijk dat het gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk via de gebiedsontsluitingswegen N279 en NCB-laan naar de Noordkade wordt geleid, zodat de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de omliggende woonwijken behouden blijft. Ten noorden van het plangebied zijn aan de NCB-laan twee vrijwaringszones opgenomen voor zowel langzaam- als gemotoriseerd verkeer. Een vrijwaringszone is een gebied waar alleen ingrepen zijn toegestaan die de verkeersontsluiting niet belemmeren, zodat deze routes veilig en goed toegankelijk blijven. Dit om de toegang tot P1 en P2 te waarborgen, onder andere tijdens evenementen. Daarnaast wordt hiermee ook een langzaamverkeersroute tussen de Noordkade en de NCB-laan geborgd.

Er is sprake van kleinschalige ontwikkelruimte binnen de huidige vergunningen die zijn doorvertaald in de metrages voor de toegelaten functies en activiteiten binnen de verschillende zones. Hieruit volgen mogelijke geringe veranderingen in de verkeersgeneratie ten opzichte van de bestaande, feitelijke situatie. Een voorbeeld hiervan kan zijn de omzetting van enkele m² bioscoop naar een bowlingbaan. Deze potentiële toename (dan wel afname) van verkeersgeneratie valt binnen de marge van effecten die reeds onderbouwd zijn in de bestaande vergunningen en bestemmingsplannen. Een nadere afweging is, gezien de kleinschaligheid niet noodzakelijk. Het omgevingsplan biedt daarnaast ruimte om veranderingen van ruimtes naar andere Noordkade passende functies te faciliteren. Wanneer deze ruimte wordt benut, zal een vergunning moeten worden aangevraagd waarbij onderbouwd is dat geen onevenredig negatieve effecten op de verkeersafwikkeling ontstaan. Onderstaande beoordelingsregel gericht op de beheersbaarheid van de verkeerssituatie is hierbij van toepassing.

Beoordelingsregel:

Onderbouwd is dat er geen onevenredig negatieve effecten op de verkeersafwikkeling ontstaan, waarbij de volgende maatregelen worden betrokken:

- 1. Autoluwe Noordkade, waaronder introductie van een kiss 'n ride, de inrichting van het gebied gericht op lopen, fietsen en ruimtelijke kwaliteit conform het STOMP-principe, het toepassen van een parkeerhub;*
- 2. Stimuleren van alternatieven van het gebruik van auto's, waaronder goede fietsenstallingen en voetgangersvoorzieningen en via vervoermanagement stimuleren van duurzame mobiliteit door werknemers en bezoekers;*
- 3. Het realiseren van parkeerplaatsen buiten Noordkade op een afstand van maximaal 300 meter voor bezoekers en maximaal 600 meter voor werknemers tot de grens van Noordkade concept;*
- 4. Overige maatregelen ter stimulering van verkeersveiligheid en leefbaarheid;*

Vrijwaringszone langzaam en gemotoriseerd verkeer

Om te waarborgen dat het plangebied bereikbaar blijft is er ter plaatse van de in- en uitrit van P1 en P2 een vrijwaringszone opgenomen voor zowel langzaam als gemotoriseerd verkeer. Hiermee wordt geborgd dat toegang tot het plangebied behouden blijft.

Langzaam verkeer

De NCB-laan is ingericht als erftoegangsweg, er zijn (smalle) fietssuggestiestroken aanwezig. Vanaf het Heilig Hartplein is de Noordkade ingericht als erftoegangsweg, voor autoverkeer is deze ontsluiting doodlopend. Hier zijn geen duidelijke fietsstroken of trottoirs aanwezig. Op de Noordkade is het belangrijk om te voorzien in voldoende fietsenstallingen, bij voorkeur overdekt en dicht bij de ingangen van de voorzieningen. Daarnaast is het wenselijk dat er ook in de toekomst voldoende ruimte beschikbaar blijft voor het stallen van fietsen, zodat het gebied goed bereikbaar blijft voor langzaam verkeer. Daarnaast is er de ambitie om een comfortabele, veilige en aantrekkelijke fietsroute te creëren over de Noordkade langs de haven/ het Heilig Hartplein, die uiteindelijk moet aansluiten op de N.C.B.-laan.

Langzaamverkeersverbinding Noordkade – Heilig Hartplein

Om de bestaande langzaamverkeersverbinding aan de kade te behouden die de Noordkade verbindt met het Heilig Hartplein (richting het centrum), is er in het omgevingsplan een vrijwaringszone opgenomen. Door het opnemen van deze vrijwaringszone wordt voorkomen dat de kade wordt bebouwd wat de langzaamverkeersverbinding kan belemmeren.

Openbaar vervoer

Op gemiddeld 15 minuten lopen en 4 minuten fietsen van de Noordkade ligt langs de Rembrandtlaan de bushalte Veghel, Oprit N264, waar met hoge frequentie bussen halteren, waaronder de hoogwaardig openbaar vervoerlijnen Oss Centraal – Uden – Veghel – Eindhoven Centraal en vervoerlijn Uden Busstation – Veghel - 's-Hertogenbosch Centraal. Het busstation van Veghel ligt op gemiddeld 20 minuten lopen en 5 minuten fietsen vanaf het projectgebied, bij dit busstation zijn tevens OV-fietsen beschikbaar.

Parkeren

Er is door de gemeente Meierijstad en de exploitant van de Noordkade een parkeerovereenkomst gesloten. In het afsprakenkader uit het parkeerconvenant is opgenomen dat het niet opportuun is om bij de doorontwikkeling van de Noordkade de parkeerbehoefte te bepalen aan de hand van de normen uit de Nota Parkeernormen Meierijstad, aangezien dat waarschijnlijk zou leiden tot onnodig ruimtebeslag voor parkeervoorzieningen. Een gebiedsgerichte aanpak en verdere monitoring van de feitelijke parkeerbezetting is derhalve gewenst. Afsproken is de parkeerbezetting structureel te monitoren en vanuit de hieruit voortkomende inzichten een besluit te nemen over de noodzaak voor uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. Als nieuwe functies, ten opzichte van de in de parkeerbalans opgenomen functies, worden toegevoegd dan wordt de parkeerbalans hierop aangepast.

De parkeermonitoring is een belangrijk instrument in de afweging schuif- en uitbreidingsruimte. Op die manier kan de kan de parkeermonitor bijvoorbeeld gebruikt worden als onderbouwing om aan te tonen dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid in geval van verschuivingen dan wel uitbreidingen, de monitor brengt namelijk de feitelijke situatie in beeld. Uitgangspunt is dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor de Noordkade als totaalconcept en er geen sprake is van parkeeroverlast in de (woon)omgeving. Of hier sprake van is dient continue te worden gemonitord middels de parkeermonitoring. Hiermee zijn ook de effecten van de kleinschalige ontwikkelruimte zoals opgenomen in deze wijziging van het omgevingsplan en de mogelijke verandering in parkeerdruk opgevangen.

Het parkeerconvenant is vertaald in de planregels van voorliggend omgevingsplan. In het omgevingsplan wordt middels beoordelingsregels en meldingsplichten geborgd dat er bij ontwikkelingen geen onevenredige negatieve effecten op de parkeersituatie mogen ontstaan. In de meeste gevallen geldt deze beoordeling voor wijzigingen tussen functies, maar in sommige gevallen geldt ook dat bij verandering van activiteiten binnen een bepaalde functiegroep sprake is van andere parkeernormen. Wanneer hiervan sprake is blijkt uit de opgenomen functie-indeling uit het nulmetingsbestand parkeren.

In geval van een meldingsplicht zorgen de afspraken over de parkeermonitoring voor een adequaat toetsingskader. Bij een vergunningsplicht kan de monitoringsplicht betrokken worden. Bij het hanteren van de monitoringsplicht moet worden aangetoond dat de theoretische parkeerbehoefte van een nieuwe ontwikkeling (conform de Nota Parkeernormen Meierijstad) plus de feitelijke parkeerbehoefte zoals blijkt uit de monitoring niet meer bedraagt dan 90% van de aanwezige parkeercapaciteit. Wanneer deze optelsom meer dan 90% van de bestaande capaciteit vraagt, moet het extra benodigde aantal parkeerplaatsen aanvullend worden gerealiseerd. Als uit de eindevaluatie blijkt dat de parkeerdruk door het wijzigen of het toevoegen van een nieuwe activiteit hoger is 90% dienen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en in stand worden gehouden zodat de benodigde capaciteit op maximaal 90% van de bestaande parkeercapaciteit komt.

5.2.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Archeologie

5.3.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving zijn overgegaan naar de Omgevingswet.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

5.3.2 Toetsing

De gemeente Meierijstad heeft d.d. 10 april 2025 het paraplubestemmingsplan ‘Archeologie’ vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het beleidskader van de bestaande en verwachte voorraad archeologie binnen de gemeente en het archeologische beleid dat hierop is gebaseerd.

Ter plaatse van het plangebied gelden op basis van dit paraplubestemmingsplan ter plaatse van het plangebied de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 2;
- Waarde – Archeologie 4;
- Waarde – Archeologie 7.

De hiervoor aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor de dubbelbestemmingen gelden de volgende archeologische verwachtingen en onderzoeksplichten voor bouwen:

Categorie	Verwachting	Onderzoeksplicht voor bouwen, vanaf:
Waarde – Archeologie 2	AMK-terreinen, de overige terreinen van waarde, de gebufferde historische elementen en de zones met een verwachting op militaire relictten	>50 m ² en dieper dan 30 cm
Waarde – Archeologie 4	Gebieden waarbinnen archeologische resten uit alle perioden worden verwacht	>250 m ² en dieper dan 30 cm
Waarde – Archeologie 7	Gebieden zonder archeologische verwachting	>10.000 m ² en dieper dan 30 cm

Indien er binnen een van deze dubbelbestemmingen bebouwing wordt opgericht, dient te worden getoetst of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Aangezien dit omgevingsplan geen nieuwe bebouwing mogelijk maakt, hoeft in het kader van dit omgevingsplan geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

5.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'archeologie' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Bodem

5.4.1 Toetsingskader

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening houdend met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen en neemt de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

5.4.2 Toetsing

Het Rijk heeft instructieregels opgesteld voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie, de instructieregels hierover zijn opgenomen in paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Met onderhavig planvoornemen is er geen sprake van een nieuwe bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. In het kader van voorliggend omgevingsplan wordt geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk geacht.

Aandachtspunt is dat er in het gebied bekende gevallen van verontreiniging aanwezig zijn. De bodemkwaliteit op de Noordkade kan als complex worden beschouwd vanwege de lange bedrijfsmatige historie, de aanwezigheid van diverse bodemverontreinigingen. In het diepe grondwater is sprake van een VOCI-verontreiniging, veroorzaakt door verschillende bronnen, onder andere de voormalige chemische wasserij aan de Zuidkade. De diepe grondwaterverontreiniging wordt door de gemeente Meierijstad gemonitord volgens het Gebiedsbeheerplan Veghel West (code NBI94800001, beschikking van 20 december 2018). Daarnaast zijn op het voormalige Cehave-terrein in de bovengrond en het freatisch grondwater verontreinigingen met minerale olie, PAK, zware metalen en lokaal asbest aangetroffen. Ook zijn er spotverontreinigingen aanwezig die niet dominant zijn in het totaalbeeld, maar wel aandacht behoeven.

Voor de ontwikkelingen op P1 is in 2023 een integraal bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek onder meer dat circa 100 m² sterk verontreinigde grond (asbest en zware metalen) moet worden verwijderd. De Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant (ODZOB) heeft namens de provincie Noord-Brabant ingestemd met een gefaseerde saneringsaanpak, waarbij per ontwikkelfase een bodemonderzoek wordt uitgevoerd en een passende saneringsstrategie wordt opgesteld. Deze aanpak is afgestemd op het masterplan en de aard van de verontreinigingen.

5.4.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect 'bodem' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Cultuurhistorie

5.5.1 Toetsingskader

Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Omgevingswet zorgt deze wet voor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed.

Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen: roerend of immaterieel cultureel erfgoed, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde monumenten en stads- en dorpsgezichten. Er dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van dit cultureel erfgoed. Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed (par. 5.1.5.5 Bkl). In het belang hiervan worden in het omgevingsplan ook regels gesteld over eisen aan onderzoek.

5.5.2 Toetsing

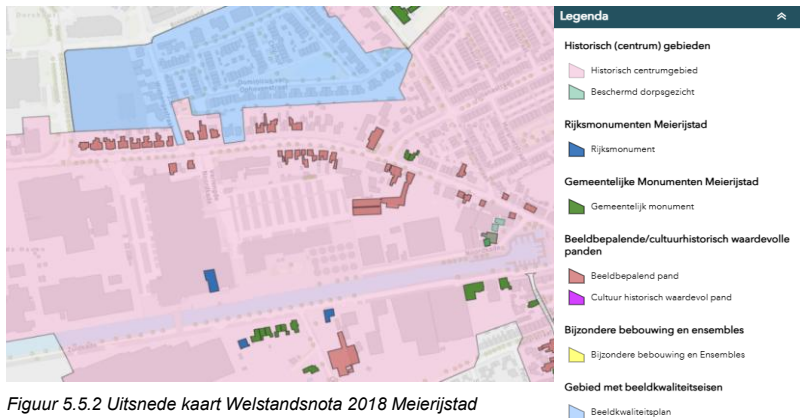
Uit de cultuurhistorische waardenkaart de provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Op figuur 5.5.1 is een uitsnede weergegeven van deze kaart.



Figuur 5.5.1 Uitsnede cultuurhistorische Waarden Kaart (CHW) Noord-Brabant

Door de gemeente Meierijstad is d.d. 21 augustus 2018 de Welstandsnota 2018 Meierijstad vastgesteld. Deze welstandsnota heeft de ambitie om bij te dragen aan een hoogwaardige woon- en leefomgeving voor

iedereen in Meierijstad en geeft daarom nuttige aanwijzingen bij nieuw- en verbouwplannen. Op de bijbehorende welstandskaat zijn gebieden en gebouwen met waarde weergegeven. Een uitsnede van deze kaart ter plaatse van het plangebied is in onderstaande figuur 5.5.2 weergegeven.



Figuur 5.5.2 Uitsnede kaart Welstandsnota 2018 Meierijstad

In de gemeentelijke Welstandsnota is het gehele plangebied, met uitzondering van P3, aangeduid met het kenmerk 'Historisch (centrum) gebieden'. Daarnaast is de Wiebenga silo aangeduid als rijksmonument. Verder zijn er twee woningen aan de NCB-laan (huisnummers 54 en 56) en de bebouwing behorend bij het perceel aan de NCB-laan 18, aangewezen als beeldbepalend pand. Tot slot is P3 onderdeel van een gebied met beeldkwaliteitseisen Dorsveld, Veghel (18 december 2012).

Binnen de Noordkade staat het behoud van de cultuurhistorische ensemblewaarden centraal. Niet één gebouw op zichzelf, maar juist het geheel van industrieel erfgoedgebouwen in combinatie met de historische context vormt de kern van de cultuurhistorische waarde van het gebied. De identiteit en betekenis van de afzonderlijke panden worden in belangrijke mate bepaald door hun samenhang en de industriële geschiedenis die in het totale ensemble herkenbaar blijft.

De aanwezigheid van dit industrieel erfgoed draagt bij aan een onderscheidende architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit. De karakteristieke gebouwen, samen met een zorgvuldig ingerichte openbare ruimte en een gevarieerd programma aan culturele functies, versterken de aantrekkelijkheid van het gebied en vormen een belangrijk fundament voor de bijzondere sfeer en beleving van de Noordkade.

In het kader van de cultuurhistorische waarde is in 2025 door GMA-Epse een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd. Dit betreft een actualisatie van de uitgevoerde cultuurhistorische verkenning, welke uitgevoerd in 2010. Op basis van deze verkenning zijn regels opgenomen met betrekking tot cultuurhistorie.

De objecten ter plaatse van de Noordkade zijn beoordeeld in de cultuurhistorische verkenning. Aan de objecten is een waarde gekoppeld, van 1 t/m 5, met de volgende betekenis:

- 1 = *Beeld verstorend object in het totaal van de context*
- 2 = *Indifferent object*
- 3 = *Beeld ondersteunend: positieve objectwaarde*
- 4 = *Hoge objectwaarde (Potentieel) gemeentelijke monumentenlijst*
- 5 = *Hoge objectwaarde (Potentieel) rijksmonumentenlijst*

Voor het gehele terrein is een zone cultuurhistorische ensemblewaarden opgenomen, met uitzondering van de locaties P1 behoudens de entree, P2, P3, NCB-laan 18 en de parkeerplaatsen aan de Zuidkade. Binnen deze zone vallen de gebouwen, de kade en het openbaar toegankelijk gebied. De aanwijzing is gebaseerd op de bijzondere cultuurhistorische betekenis van het gebied als geheel.

De cultuurhistorische waarden vloeien niet primair voort uit de individuele gebouwen afzonderlijk, maar uit het ensemble van gebouwen, structuren en ruimtes in samenhang met de industriële ontwikkeling van het gebied. Juist deze onderlinge samenhang vormt de kern van de cultuurhistorische identiteit en is bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit.

Het aanwezige industriële erfgoed draagt bij aan onderscheidende architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten. De openbare ruimte is van hoge kwaliteit geworden met een gevarieerd programma van food en leisure in combinatie met culturele voorzieningen om de aantrekkelijkheid van het gebied zo groot mogelijk te maken.

De zone *cultuurhistorische ensemblewaarden* is erop gericht deze kwaliteiten te behouden en te versterken, zonder dat dit een belemmering vormt voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Economische en functionele herontwikkeling kan goed samengaan met behoud van cultuurhistorische waarden, mits deze waarden gedurende het gehele proces zorgvuldig worden bewaakt. De regelgeving binnen deze zone is daarom gericht op het waarborgen van deze samenhang, het behoud van karakteristieke elementen en het voorkomen van ingrepen die het ensemble zouden verstoren.

5.5.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect 'cultuurhistorie' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden (par. 5.1.2 Bkl). Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. Er wordt daarbij op basis van bijlage VI van het Bkl onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties':

1. zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid, en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident.

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangegeven die risicobronnen vormen. Het gaat daarbij om bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarnaast worden ook de volgende activiteiten beschouwd als risicobronnen:

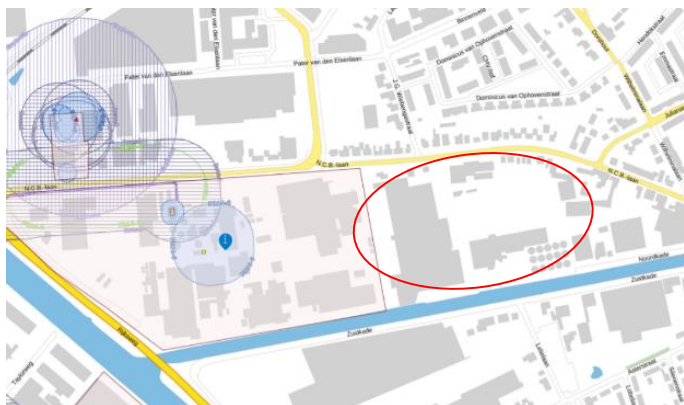
- opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk;
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik;
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven;
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik.

In het omgevingsplan worden beperkingen gesteld met betrekking tot externe veiligheid. Zo wordt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico zijn ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} -contour van een activiteit vallen. Ook kunnen in het omgevingsplan aandachtsgebieden en voorschriftengebieden zijn aangewezen in het verband met het groepsrisico. Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Er zijn drie typen aandachtsgebieden:

1. brandaandachtsgebied;
2. explosieaandachtsgebied;
3. gifwolkaandachtsgebied.

5.6.2 Toetsing

Met onderhavige ontwikkeling is er sprake van nieuwe functies die gezien worden als (beperkt) kwetsbare objecten, namelijk kantoren, bijeenkomst- en evenementenruimten en horeca. Op figuur 5.6.1 is een uitsnede weergegeven van de aandachtsgebieden met betrekking tot omgevingsveiligheid van het plangebied en de omgeving.



Figuur 5.6.1 Aandachtsgebieden externe veiligheid met indicatieve aanduiding projectgebied (bron: Atlasleefomgeving)

Transportroutes

In de omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes gelegen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

Risicovolle inrichtingen

Bij Friesland Campina, ten westen van het plangebied, zijn een aantal risicovolle inrichtingen gelegen. Het plangebied ligt buiten deze aandachtsgebieden, zie hiervoor figuur 6.6.1. Deze risicovolle inrichtingen vormen derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is daardoor niet benodigd.

5.6.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect 'externe veiligheid' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Geur

5.7.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Daarbij dient de geur op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.6 Bkl). Voor enkele, met name agrarische activiteiten zijn standaardwaarden bepaald voor de geurbelasting.

5.7.2 Toetsing

Met voorliggend consoliderend omgevingsplan worden er geen geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Een hotel kan in een gemeentelijk omgevingsplan aangewezen worden als geurgevoelig object. In de beoordelingsregels voor het mogelijk maken van een hotel is opgenomen dat er onderbouwd dient te worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies van locaties is in voorliggende motivering het aspect geur nader onderzocht.

Inwaarts

Ten zuidoosten van het plangebied, aan de andere zijde van het kanaal, is veevoederbedrijf Fransen Gerrits BV, Zuidkade 10-16 gevestigd (voorheen: Victoria mengvoeders BV). Tevens is melkproductenfabriek Friesland Campina ten westen gelegen van de Noordkade, NCB-laan. In het kader van eerdere planvorming is het aspect ter plaatse van Fransen Gerrits BV onderzocht. Uit dit onderzoek (uitgaande van gemengd) blijkt dat de contour voor de richtwaarde van $1,0 \text{ ouE(H)}/\text{m}^3$ als 98 percentiel niet tot aan de silo's reikt, en de contour voor de grenswaarde van $2,0 \text{ ouE(H)}/\text{m}^3$ als 98 percentiel maar net tot de Noordkade reikt, en verder in de oostelijke richting. Deze waarden komen overeen met de waarden uit de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant, uitgaande van gemengd. Tevens zijn er plannen om in 2026 de locatie Fransen Gerrits te herontwikkelen als onderdeel van het gebiedsprogramma Havenkwartier. Hierdoor zal het veevoederbedrijf halverwege 2025 stoppen en is de uitvoerbaarheid in het kader van het aspect geur aan te tonen.

Exploitant heeft inmiddels een koopovereenkomst gesloten met het betreffende veevoederbedrijf. Onderdeel van de overeenkomst is het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten komt de milieucategorie 4.1 en bijbehorende richtafstand voor geur te vervallen. Met het beëindigen van deze bedrijfsactiviteiten worden geurgevoelige functies binnen het projectgebied en op de gehele Noordkade zonder meer mogelijk.

Wat betreft Friesland Campina is er conform het vigerende bestemmingsplan sprake van een zuivelfabriek. Hiervoor geldt de SBI-code 1051 en heeft een geurcontour van maximaal 100 meter. Binnen de zone van 100 meter zullen er geen nieuwe functies worden gerealiseerd middels het consoliderend omgevingsplan, er zal enkel sprake zijn van mogelijke verschuivingen. Daarnaast volgt uit de vergunningen van Friesland Campina dat er voldoende geur reducerende maatregelen worden getroffen, waardoor er geen sprake is van een

relevante geurcontour over het plangebied. Hierdoor is er geen sprake van belemmeringen vanuit het geur-aspect en Friesland Campina.

Uitwaarts

Het omgevingsplan is conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast. De beperkte ontwikkelmogelijkheden die het plan biedt, hebben geen invloed op de bestaande geurbelasting in het projectgebied. Het omgevingsplan maakt geen nieuwe geurgevoelige functies mogelijk, zoals woningen.

Voor geur vanuit bestaande functies ter plaatse van de Noordkade richting geurgevoelige objecten in de omgeving geldt dat er sprake is van functiemenging. De afstand tussen de proeffabriek en de dichtstbijzijnde woning bedraagt circa 40 meter. De toegestane functies zijn kleinschalig en passen binnen de bestaande stedelijke context.

5.7.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect 'geur' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Natuur

5.8.1 Toetsingskader

Met ingang van 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming opgegaan in de Omgevingswet. Binnen het Bkl zijn diverse regels opgenomen ter bescherming van de natuur. Deze regels komen grotendeels overeen met de huidige regelgeving in de Wet natuurbescherming. Het betreft met name voorschriften voor de bescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels ter bescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en voorschriften met betrekking tot de bescherming van houtopstanden. De regelgeving met betrekking tot gebieds- en soortenbescherming vindt haar oorsprong grotendeels in twee Europese richtlijnen, namelijk de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn er specifieke gebieden van groot belang voor flora en fauna, waaronder Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. Deze gebieden worden beschermd door verschillende wettelijke instrumenten.

In artikel 5.1, lid 1 van de Omgevingswet staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit uit te voeren. Daarnaast bepaalt lid 2 van hetzelfde artikel dat het eveneens verboden is om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit uit te voeren. Voor beide gevallen geldt dat afwijkende regelingen kunnen zijn opgesteld in het omgevingsplan, de waterschapsverordening, de omgevingsverordening of een ministeriële regeling.

Hoofdstuk 11 van het Bal behandelt de vergunningplicht voor Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten. In dit hoofdstuk zijn tevens de regels voor vergunningsvrije gevallen opgenomen evenals de mogelijkheden tot maatwerk. Indien geen vrijstelling van toepassing is, dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen enkelvoudige en meervoudige aanvragen, afhankelijk van de aard van de activiteit (flora- en fauna-activiteit en/of Natura 2000-activiteit).

Natura 2000-gebieden

De bescherming van Natura 2000-gebieden is gebaseerd op de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst deze gebieden aan via een aanwijzingsbesluit, zoals

bepaald in artikel 2.44 van de Omgevingswet. Bovendien stelt hij op basis van artikel 2.43 van de Omgevingswet de instandhoudingsdoelstellingen vast. Nederland beschikt over meer dan 160 Natura 2000-gebieden.

Bij de voorbereiding van een omgevingsplan dienen mogelijke significante effecten als gevolg van projecten, plannen en activiteiten, zowel individueel als in combinatie met andere plannen of projecten, te worden geïdentificeerd en beoordeeld, zoals voorgeschreven in artikel 16.53, lid c, van de Omgevingswet. Een activiteit die potentieel significante nadelige gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied wordt aangeduid als een Natura 2000-activiteit, zoals beschreven in bijlage A van de Omgevingswet. Natura 2000-gebieden hebben externe effecten, wat betekent dat ook ingrepen buiten deze gebieden die verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden geëvalueerd op hun impact op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat aanzienlijke gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden goedgekeurd als uit een passende beoordeling blijkt dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Bij verkregen zekerheid kan vergunningverlening plaatsvinden, zoals bepaald in artikel 8.74, lid b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Als er echter geen zekerheid is verkregen, kan het plan toch worden goedgekeurd mits wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De criteria voor het beoordelen van de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten worden beschreven in afdeling 8.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze beoordelingsmaatstaven zijn vastgesteld binnen het aanvullingsspoor Natuur.⁴

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De aanwijzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is geregeld in de Omgevingsverordening, conform artikel 2.44, lid 4 van de Omgevingswet en artikel 7.6, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Vanuit de Omgevingsverordening draagt de provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met omliggende agrarisch gebieden te verbinden. Ook is het gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van instandhouding van aanwezige dier- en plantensoorten, typen natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen. Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden maken deel uit van het NNN. Het NNN omvat niet alleen natuurgebieden op land, maar omvat ook alle grote wateren in Nederland, zoals de grote rivieren, het IJsselmeer en de Waddenzee. De provincie wijst in de omgevingsverordening de NNN-gebieden aan.

⁴ "Vergunningplicht Natura 2000-activiteit", aandeslagmetdeomgevingswet.nl

Activiteiten in deze gebieden mogen alleen plaatsvinden indien ze geen nadelige effecten hebben op de essentiële kenmerken of waarden van het gebied, of als dergelijke effecten kunnen worden voorkomen of verminderd door het implementeren van mitigerende maatregelen.

Bijzondere natuurgebieden en landschappen

Naast de Natura 2000-gebieden heeft de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit de bevoegdheid om bijzondere nationale natuurgebieden aan te wijzen, zoals vastgelegd in artikel 2.44, lid 2 van de Omgevingswet. Daarnaast kan de provincie in de omgevingsverordening specifieke provinciale natuurgebieden en landschappen als bijzonder aanwijzen, conform artikel 2.44, lid 5 van de Omgevingswet.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet worden tal van dier- en plantensoorten beschermd, met aandacht voor soorten van Europees belang die vallen onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn, evenals bepaalde soorten van nationaal belang. De bescherming van soorten vindt zowel binnen als buiten het NNN plaats. Deze bescherming kan variëren van wet- en regelgeving tot concrete maatregelen die gericht zijn op het behouden, vestigen of uitbreiden van populaties van verschillende soorten. In overeenstemming met artikel 2.18, lid 1, sub f van de Omgevingswet rust de primaire verantwoordelijkheid hiervoor doorgaans bij de provincies. Niettemin hebben ook decentrale overheden de mogelijkheid actief beleid te voeren, bijvoorbeeld door het opstellen van programma's voor soortenbescherming.

Door de strike formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden nagegaan of er specifieke soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. Zoals eerder aangegeven, wordt in hoofdstuk 11 van het Bal bepaald wanneer een omgevingsvergunning vereist is.

Stikstof

Stikstofemissie betreft de uitstoot van stikstof, afkomstig van bijvoorbeeld verkeer, energiecentrales en industriële activiteiten. Stikstofdepositie is de neerslag van stikstof op de grond. Met name voor de natuur vormt dit een uitdaging, omdat het de bodem verrijkt met voedingsstoffen, wat nadelig is voor de biodiversiteit in het betreffende gebied. Het behoud van alle planten- en diersoorten vereist zowel voedingsrijke als voedingsarme bodems.

Wanneer een project zich nabij een Natura 2000-gebied bevindt en potentieel significante stikstofuitstoot en -depositie kan veroorzaken, is het verplicht een stikstofberekening uit te voeren (voor de bouw- en/of gebruiksfase) met behulp van het rekeninstrument AERIUS. In artikel 4.15 van de Omgevingsregeling staat deze methode vermeld voor het berekenen van stikstofdepositie bij Natura 2000-activiteiten. Om het project te kunnen uitvoeren, mogen de berekende resultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Wanneer aan deze voorwaarde wordt voldaan, kunnen negatieve significante effecten op het betreffende Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten, waardoor het project op basis daarvan kan worden voortgezet.

Houtopstanden

Bomen en bossen vallen onder 'houtopstanden' en vervullen belangrijke en unieke functies in de fysieke leefomgeving, zoals het invangen van fijnstof, de opslag van koolstofdioxide, het bergen van water of het verminderen van grote temperatuurschommelingen in stedelijk gebied, en het vormen van een belangrijk leefgebied voor tal van planten en diersoorten. Gezien de langdurige ontwikkelingstijd van bossen is hun bescherming van aanzienlijk belang. De bescherming van houtopstanden is daarom vastgelegd in de Omgevingswet. De regelgeving omtrent de bescherming van houtopstanden is opgenomen in Afdeling 11.3 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal). Conform artikel 11.126 van het Bal is het kappen van houtopstanden onderworpen aan een algemene meldplicht. Daarnaast geldt op basis van artikel 11.129 van het Bal

een verplichting tot herbeplanting voor houtopstanden met een oppervlakte van 10 are of meer, evenals voor bomenrijen bestaande uit meer dan 20 bomen, buiten de zogenaamde 'bebouwingscontour houtkap'. De bebouwingscontour houtkap moet worden aangewezen in het omgevingsplan, zoals bepaald in artikel 5.165, lid b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bovendien is er een specifieke zorgplicht (artikel 11.116 van het Bal) van toepassing op het kappen van houtopstanden, het herbeplanten van grond, of na het tenietgaan van een houtopstand op andere wijze.

5.8.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status. De dichtbijgelegen Natura 2000-gebieden zijn de Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche en Kampina & Oisterwijkse Vennen. Deze liggen op ruim 15 km afstand. Het dichtstbijzijnde gebied dat deel uitmaakt van de Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 400 m afstand. Gezien de grote afstanden tot het plangebied in relatie tot de aard en omvang van voorliggend omgevingsplan worden geen relevante effecten op beschermde gebieden verwacht.

Er is sprake van kleinschalige ontwikkelruimte binnen de huidige vergunningen die zijn doorvertaald in de metrages voor de toegelaten functies en activiteiten binnen de verschillende zones. Hieruit volgen mogelijke geringe veranderingen in de verkeersgeneratie ten opzichte van de bestaande, feitelijke situatie. Een voorbeeld hier van kan zijn de omzetting van enkele m² bioscoop naar een bowlingbaan. Deze potentiële toename (dan wel afname) valt binnen de marge van effecten op omliggende Natura 2000-gebieden en het NNN-gebied (mede gezien de ruime afstand tot deze betreffende gebieden), die reeds onderbouwd zijn in de bestaande vergunningen en bestemmingsplannen. Een nadere afweging is, gezien de kleinschaligheid niet noodzakelijk.

In voorliggend omgevingsplan wordt door de feitelijke situatie en ruimte voor dynamiek begeleidende ontwikkelingen vastgelegd. Het plan heeft een conserverend karakter. Er zijn in dit kader dan ook geen bouw- of sloopactiviteiten voorzien. Evenmin worden er aanpassingen aan gevels of andere uiterlijke kenmerken van gebouwen voorgesteld.

Er is geen sprake van verstoring van leefgebieden of andere vormen van ecologische schade. Ook worden er geen bomen gekapt of andere ingrepen in het groen uitgevoerd. Gelet op het conserverende karakter van het omgevingsplan en het uitblijven van fysieke ingrepen, wordt geconcludeerd dat een ecologisch onderzoek in dit geval niet noodzakelijk is.

5.8.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect 'natuur' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Kabels en leidingen

5.9.1 Toetsingskader

Magnetische velden ontstaan bij het transport en het gebruik van elektriciteit/stroom. Voorbeelden van voorzieningen die zorgen voor elektromagnetische velden zijn antennes, hoogspanningslijnen, mobiele telefoons en elektrische apparaten. De kracht van het elektromagnetische veld kan per voorziening verschillen. In het kader van de fysieke leefomgeving zijn met name antennes en hoogspanningslijnen van belang, aangezien dit vaste objecten zijn. De Europese Unie heeft in 1999 blootstellingslimieten, bestaande uit basisrestricties en daarvan afgeleide referentieniveaus, aanbevolen (PbEG L 199/59, 1999). De basisrestricties mogen niet worden overschreden. Als de blootstelling lager is dan de referentieniveaus kan ervan worden uitgegaan dat

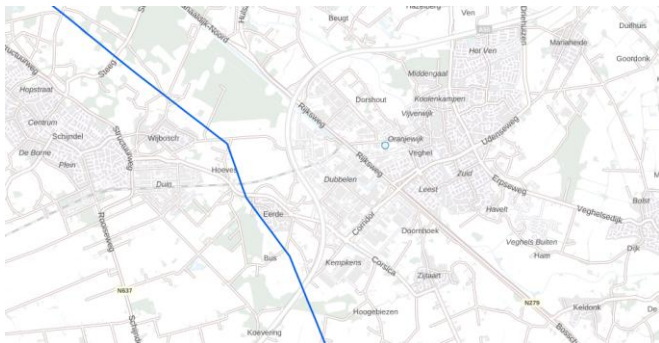
de basisrestricties niet worden overschreden. Voor magnetische velden die met de elektriciteitsvoorziening samenhangen, bedraagt het referentieniveau 100 microtesla voor de gehele bevolking.

Door de minister voor Klimaat en Energie is (samen met de toenmalig minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en in afstemming met de staatssecretaris voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport) op 21 april 2023 een herijkt voorzorgsbeleid aan gemeenten, provincies en netbeheerders gezonden inzake de gezondheidsrisico's van magneetvelden bij hoogspanningslijnen⁵. De kern van het herijkte voorzorgbeleid voor magneetvelden is dat met de netbeheerders is afgesproken dat deze bronmaatregelen gaan treffen om de sterkte en grootte van magneetvelden zo veel mogelijk te beperken. Het beleidsadvies is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van elektriciteitsinfrastructuur en die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla⁶. De waarde van 0,4 microtesla geldt als gemiddelde voor een heel jaar. Tijdens dat jaar kan de veldsterkte regelmatig boven en onder de waarde van 0,4 microtesla komen. Het is een waarde uit voorzorg, die alleen van toepassing is bij bovengrondse hoogspanningslijnen.

5.9.2 Onderzoek

Aan de hand van de 'Netkaart' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) kan achterhaald worden of het projectgebied zich bevindt in een magneetveldzone van een of meerdere hoogspanningslijnen⁷. Een uitsnede van deze kaart is weergegeven in figuur 5.9.1.

Uit deze kaart volgt dat er in het projectgebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn die bescherming behoeven. De dichtstbijzijnde 150 kV hoogspanningslijn (Den Bosch noord – Eerde) bevindt zich op een afstand van ongeveer 2,9 kilometer van het projectgebied. Uit de Netkaart volgt dat ten aanzien van deze hoogspanningslijn kan worden uitgegaan van een magneetveldzone van 100 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. Het projectgebied valt ruimschoots buiten deze magneetveldzone.



Figuur 5.9.1 Uitsnede netkaart RIVM (Netkaart RIVM)

5.9.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect 'kabels en leidingen' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

⁵ <https://www.kennisplatform.nl/verschil-tussen-limiet-100-microtesla-grens-0-4-microtesla/>

⁶ https://www.infomil.nl/publish/pages/86406/beleidsadvies_vrom_2005_1.pdf

⁷ <https://www.rivm.nl/hoogspanningslijnen/netkaart>

5.10 Landschap

5.10.1 Toetsingskader

Ten behoeve van het initiatief is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld.

5.10.2 Onderzoek

Cultuurhistorische landschappen zijn gebieden met concentraties van samenhangende cultuurhistorische kenmerken en waarden. Het zijn gebieden die representatief zijn voor de agrarische cultuurlandschappen van zand, klei en verdwenen veen, maar ook voor de landschappen gevormd door waterbeheersing en defensie, zoals overlaten en waterlinies⁸.

Om uitspraak te kunnen doen met betrekking tot cultuurhistorische landschappen, wordt verwezen naar het landsdekkend datasysteem 'Cultuurhistorisch GIS' (CultGIS), dat informatie bevat over historisch-geografische fenomenen. Uit gegevens van CultGIS blijkt dat het projectgebied zich bevindt in een zandgebied⁹. Op de kaart van CultGIS zijn ook 70 aandachtsgebieden aangewezen. Omdat het projectgebied niet in een dergelijk aandachtsgebied ligt en er al bestaande bebouwing en functies aanwezig zijn, kan worden aangenomen dat het voorgenomen plan geen belemmering vormt voor het bestaande cultuurhistorische landschap.

5.10.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect 'landschap' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

5.11.1 Toetsingskader

Doel van de Omgevingswet is een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Duurzaamheid is het waarborgen van de bestaansmogelijkheden van de mens. Iedereen wil immers welvarend, gezond en veilig leven. Duurzame ontwikkeling vergt volgens de commissie-Brundtland een balans tussen de kwaliteit van de natuurlijke leefomgeving (planet), de economie (profit) en het sociale vermogen van de mens (people). Dit vraagt om zorgvuldig benutten, ontwikkelen en beheren van de fysieke leefomgeving.

5.11.2 Toetsing

Aangezien met onderhavig initiatief de bestaande situatie blijft behouden, heeft dit geen negatieve effecten op de duurzaamheid in het gebied. Bij verbouwingen of de realisatie van nieuwe gebouwen kunnen in het streven naar duurzaamheid worden weloverwogen beslissingen genomen met betrekking tot zowel materiaalgebruik als energie-efficiëntie.

5.11.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect 'duurzaamheid en klimaatadaptatie' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

⁸ <https://data.overheid.nl/dataset/5630-cultuurhistorische-waardenkaart-2010--cultuurhistorische-landschappen>

⁹ <https://rce.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=CultGIS>

5.12 Luchtkwaliteit

5.12.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Aandachtsgebieden

De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO₂ en/of PM₁₀. Aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM₁₀ zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

Niet in betekende mate

De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtsgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

5.12.2 Toetsing

Er dient gekeken te worden naar de huidige luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De achtergrondwaarden van stikstof en fijnstof in de lucht, kunnen worden achterhaald via Atlasleefomgeving. In onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden nabij de Noordkade weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de waarden ruim onder de norm liggen. Om deze reden kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

ID	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2,5} µg/m ³	Jaar
15520081	16.1796	16.7554	6.01	9.5343	2023
15519971	16.1129	16.7502	6.01	9.5324	2023
15519976	15.19	16.4309	6	9.3939	2023
Norm	40	40	35	25	

Voorliggend consoliderend omgevingsplan legt grotendeels de bestaande situatie vast en biedt beperkte ontwikkelmogelijkheden. Deze mogelijkheden zijn kleinschalig en leiden naar verwachting tot een geringe toename van verkeersbewegingen. Gezien de aard en omvang van de ontwikkelingen is het aannemelijk dat de extra verkeersgeneratie ruim onder de drempelwaarde blijft die in het Besluit NIBM is opgenomen. Er kan worden geconcludeerd dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Gezien het consoliderende karakter van dit omgevingsplan en de beperkte ontwikkelruimte die wordt geboden, is de milieubelasting op het gebied van luchtkwaliteit minimaal. Er is geen sprake van significante effecten op de omgeving of op beschermde natuurgebieden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.12.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect 'luchtkwaliteit' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 M.e.r.-beoordeling

5.13.1 Toetsingskader

Bijlage V bij het Omgevingsbesluit in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit bepalen of een besluit project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen die betrekking hebben op projecten waarvoor de mer-(beoordelings)plicht geldt. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, dat voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;
- b. voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren, deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

5.13.2 Toetsing

Voorliggend omgevingsplan is consoliderend van aard en legt hoofdzakelijk de bestaande situatie vast. Het plan biedt slechts beperkte ontwikkelruimte en sluit activiteiten uit die op grond van het Omgevingsbesluit (bijlage V) als m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn aangemerkt.

Categorie J11 uit bijlage V van het Omgevingsbesluit ziet op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, waaronder woningbouw, winkelcentra en parkeerterreinen. Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de aard, omvang en concrete omstandigheden van de ontwikkeling, niet van de vraag of aanzienlijke milieugevolgen optreden. Het gaat om fysieke uitbreidingen van bebouwing of functies die een substantiële ruimtelijke impact hebben.

In dit omgevingsplan is geen sprake van een dergelijke uitbreiding:

- Het plan is conserverend en voorziet niet in grootschalige nieuwbouw, functiewijzigingen of toevoeging van winkelcentra of parkeerterreinen.

- De ontwikkelmogelijkheden zijn kleinschalig en hebben geen substantiële invloed op de stedelijke structuur.

Gezien de consoliderende aard van het plan, de uitsluiting van m.e.r.-plichtige activiteiten en het ontbreken van kaderstelling voor dergelijke projecten, is er geen sprake van een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht.

5.13.3 Conclusie

Voor beoogd planvoornemen is geen sprake van een mer-plicht.

5.14 Water

5.14.1 Toetsingskader

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het project op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater (par. 5.1.3.1 Bkl). De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat per ontwikkeling de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken. Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Vanuit de Omgevingswet heeft de provincie naast een omgevingsvisie een omgevingsverordening vastgesteld voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Verder is een Regionaal Water en Bodem programma (RWP 2022-2027) door de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaat adaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. De concretere invulling met regels om dit te verwezenlijken is opgenomen in de omgevingsverordening.

5.14.2 Toetsing

Het projectgebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Aangezien het omgevingsplan een conserverend karakter heeft met kleine ontwikkelruimte, waarbij geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaatsvinden, is er geen sprake van verhardingstoename en is de invloed van dit plan op de bestaande waterhuishouding minimaal. De watersystemen in het projectgebied en de omgeving, zoals grond- oppervlakte-, hemel- en afvalwater, zullen hierdoor geen significante veranderingen ondergaan. De kwaliteit van de bodem is voldoende in beeld, er is geen sprake van humane gezondheidsrisico's. De bodemkwaliteit is daarom geen belemmering voor het huidige gebruik en de functies die in dit plan worden toegelaten.

5.14.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect water en watersystemen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.15 Wegverkeerslawaaï

5.15.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met het geluid door (spoor)wegen op geluidgevoelige gebouwen. Daarbij gelden er geluidaanbachtgebieden rondom (spoor)wegen. Binnen een dergelijk geluidsaandachtsgebied, dient het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.2a Bkl). Indien het

geluid op een geluidgevoelig gebouw (binnen een geluidaanbachtgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. De standaardwaarden zijn aangegeven in onderstaande tabel. Deze geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

Tabel 1: Standaardwaarde geluid voor een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per (spoor)weg.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 Lden

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een (spoor)weg. Geluidgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Daarnaast vindt de beheersing van het geluid plaats:

- bij provinciale wegen en door de provincie aangewezen lokale spoorwegen: met geluidproductieplafonds (op referentiepunten);
- bij gemeentelijke en waterschapswegen en andere lokale spoorwegen: met de basisgeluidemissie.

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron.

5.15.2 Toetsing

Er worden geen nieuwe woningen of overige geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt middels dit consoliderend omgevingsplan. Tevens is er geen sprake van een (significante) toename in verkeersgeneratie, welke invloed kan hebben op eventueel omliggende geluidgevoelige functies. Nader onderzoek naar het wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

5.15.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect wegverkeerslawaai is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.16 Gezondheid

5.16.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

5.16.2 Onderzoek

Voorliggend omgevingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast. De ontwikkelmogelijkheden die het plan biedt, hebben geen substantiële invloed op de fysieke leefomgeving. Hierdoor zijn er geen significante effecten op de gezondheid van omwonenden of gebruikers te verwachten.

Hoewel het plangebied is gelegen op een drukke locatie, kan er worden gemotiveerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er zijn geen bijzondere omstandigheden die ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid zouden kunnen veroorzaken. Andere milieuaspecten, die nauw verbonden zijn met gezondheid en in deze ruimtelijke motivering aan bod komen, bevestigen dat er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

5.16.3 Conclusie

Vanuit het milieupaspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

In het consoliderend omgevingsplan voor de Noordkade worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, die belangrijk zijn voor de economische uitvoerbaarheid. Tussen de gemeente en eigenaar van de grond zijn afspraken gemaakt over de kosten voor het opstellen en begeleiden van het voorliggende omgevingsplan. Dit betekent dat het project economisch uitvoerbaar is.

6.1.2 Kostenverhaal en nadeelcompensatie

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Aangevozen bouwactiviteiten zijn bijvoorbeeld het bouwen van woningen, bedrijfspanden, kantoren en winkels.

In basis voorziet voorliggend consoliderend omgevingsplan niet in het mogelijk maken van een kostenverhaalplichtige activiteit. Daarbij zijn er tussen de gemeente en eigenaar van de grond afspraken gemaakt over het kostenverhaal en de exploitatie en het ontwikkelingskader van de Noordkade.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Afstemming

De gemeente heeft bij het maken van het omgevingsplan voor de Noordkade rekening gehouden met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen. Dit is gedaan volgens de regels van de Omgevingswet. De gemeente heeft overleg gehouden met de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft aangegeven de ontwikkeling met belangstelling te volgen en gelet op het consoliderende karakter van het omgevingsplan geen strijdigheid met de provinciale belangen te verwachten. Het waterschap Aa en Maas heeft kennisgenomen van het voorontwerp omgevingsplan en heeft aangegeven dat bij nieuwe, fysieke ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de grondwaterverontreiniging, met name in relatie tot oplossingen voor het infiltreren van hemelwater.

6.2.2 Participatie

Er is een kennisgeving van het voornemen om het omgevingsplan voor de Noordkade te wijzigen gepubliceerd. Daaropvolgend is op 25 september 2025 een omgevingsdialog georganiseerd, waarvan de presentatie en een verslag is opgenomen in de bijlagen. Het verslag laat zien wat er met de resultaten is gedaan en hoe het gemeentelijke participatiebeleid is uitgevoerd. Aan de hand van de presentatie zijn de aanwezigen meegenomen in de stand van zaken rondom het consoliderend omgevingsplan Noordkade.

Tijdens en na de presentatie was er ruimte voor vragen vanuit het publiek, ook is de mogelijkheid geboden om een reactieformulier in te vullen. Het algemene beeld is dat duidelijk is geworden wat de rol en inhoud van het consoliderende omgevingsplan is. Wel zijn er vragen gesteld over de bereikbaarheid en met name in het licht van eventuele toekomstige ontwikkelingen, zoals de beoogde woningbouw bij P1. Grootschalige ontwikkelingen maken geen onderdeel uit van onderhavige wijziging. In de motivering bij deze omgevingsplanwijziging is verder aandacht besteed aan de beheersbaarheid van de parkeersituatie en de bereikbaarheid.

Noordkade Ontwikkeling B.V. heeft daarnaast op verschillende momenten en gedurende de afgelopen jaren geparticipeerd in overleg met de buurt, waarbij is geïnformeerd over de toekomstige ontwikkelingen in het gebied en de bijbehorende kaders. Deze participatie heeft geleid tot het opstellen van een convenant, waarin de gemaakte afspraken en uitgangspunten met omwonenden van de Noordkade zijn vastgelegd. Hoewel de

gemeente geen partij is in dit convenant, ziet de gemeente dit stuk wel als resultaat van intensieve participatie gedurende de afgelopen jaren.

6.2.3 Inspraak

Met het oog op een zorgvuldige voorbereiding is een voorontwerp omgevingsplanwijziging gepubliceerd waarbij inspraakmogelijkheden zijn geboden. Het voorontwerp voor de wijziging van het omgevingsplan De Noordkade heeft ter inzage gelegen van 5 december 2025 tot en met 16 januari 2026. Gedurende deze periode is één inspraakreactie ingediend. Deze reactie is hieronder samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien.

Samenvatting inspraakreactie

Uit de inspraakreactie blijkt dat er zorgen bestaan over het opnemen van de 121 parkeerplaatsen aan de Zuidkade in de parkeeronderbouw voor de Noordkade. Daarbij is aangegeven dat:

- de parkeerplaatsen buiten de Noordkade liggen en behoren bij een ander terrein;
- de parkeerplaatsen volgens de inspreker niet rechtstreeks bereikbaar zijn voor bezoekers van de Noordkade;
- de looproute via de brug een hoogteverschil kent dat niet geschikt is voor bezoekers die minder mobiel zijn;
- er geen bewegwijzering of communicatie beschikbaar is die bezoekers naar deze parkeerplaatsen leidt;
- wordt gevreesd voor toenemende parkeerdruk en mogelijke overlast in de N.C.B.-laan.

Standpunt op de ingekomen inspraakreactie.

Parkeerplaatsen Zuidkade

De parkeerplaatsen aan de Zuidkade maken expliciet onderdeel uit van de onherroepelijke omgevingsvergunning voor het theater en de brugverbinding (vastgesteld op 14 maart 2017) en de hierin opgenomen onderbouw voor het betrekken van deze parkeerplaatsen bij het invullen van de parkeerbehoefte voor het theater. Daarmee zijn de parkeerplaatsen op de Zuidkade vergund en functioneel gekoppeld aan de benodigde en in stand te houden parkeercapaciteit ten behoeve van de Noordkade. Hiermee is voldoende geborgd dat de parkeerplaatsen bij het voorliggende consoliderende omgevingsplan betrokken kunnen worden en er daarom regels zijn opgenomen ter borging van de benodigde parkeercapaciteit voor de Noordkade.

Bereikbaarheid en geschiktheid

Vanaf de Zuidkade bereiken bezoekers de Noordkade via de loopbrugverbinding tussen beide kades. Deze verbinding maakt tevens onderdeel uit van de vergunde situatie en het omgevingsplan. Hoewel de parkeerplaatsen op de Zuidkade niet voor alle bezoekers even geschikt zijn, kan een groot deel van de bezoekers hier wel gebruik van maken. Voor bezoekers die minder mobiel zijn, vormen P1 en P2 een passender alternatief vanwege de kortere loopafstand.

Dat de Zuidkade voor enkele bezoekers minder geschikt is, neemt niet weg dat de parkeerplaatsen wel degelijk bijdragen aan de totale beschikbare parkeercapaciteit.

Bewegwijzering en communicatie

Bekeken wordt in hoeverre er maatregelen kunnen getroffen worden om de bewegwijzering naar de Zuidkade-parkeerplaatsen te verbeteren. Overigens is vanuit de communicatie vanuit het theater Blauwe Kei al expliciet naar deze parkeerplaats verwezen. Deze parkeerplaatsen zijn immers al opgenomen op de website van het theater Blauwe Kei, overeenkomstig de vergunde situatie van het theater. Mogelijkheden voor aanvullende communicatie via Noordkade-platforms worden betrokken bij toekomstige updates en ontwikkelingen.

Parkeerdruk en borging

In het omgevingsplan is een meldingsplicht danwel vergunningsplicht opgenomen bij het toevoegen of wijzigingen van functies, zodat bij iedere verandering opnieuw naar de actuele parkeerbehoefte wordt gekeken. De bestaande parkeermonitoringsregeling op de Noordkade blijft gelden en is publiekrechtelijk opgenomen in de planregels, wat het mogelijk maakt om tijdig maatregelen te treffen bij een toename van de parkeerdruk.

6.2.4 Zienswijzen

De ontwikkeling is meegenomen in een zogenaamde "veegronde" waarbij het gemeentelijke omgevingsplan wordt gewijzigd. Tegen dit plan bestaan de gebruikelijke zienswijzen- en beroepsmogelijkheden.

Het omgevingsplan voor de Noordkade is voorbereid volgens de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, van 7 mei 2026 tot en met 17 juni 2026. De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een zienswijzenverslag. Gedurende deze periode konden belanghebbenden zienswijzen indienen. Na afloop van de inzagetermijn zijn de ingediende zienswijzen beoordeeld en beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in zowel de toelichting, regels, bijlagen als plankaart.

De wijzigingsronde van het omgevingsplan, waarin de regels voor de Noordkade zijn opgenomen, wordt door de gemeenteraad vastgesteld en bekendgemaakt door middel van een publicatie in het Gemeenteblad. Na vaststelling liggen de stukken gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het omgevingsplan treedt vier weken na publicatie van het vaststellingsbesluit in werking.

7 Belangenafweging en conclusie

Het omgevingsplan voor de Noordkade vervangt de huidige bestemmingsplannen en voegt gebiedsgerichte regels toe aan het omgevingsplan van de gemeente. Bij het opstellen van het plan is gekeken naar de huidige bestemmingsplannen, de feitelijke situatie en verleende vergunningen, met als doel te komen tot een evenwichtig kader waarbinnen de Noordkade kan blijven functioneren. Met het plan wordt beoogd om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken en in stand te houden. Het consoliderende plan maakt dynamiek begeleidende ontwikkelingen mogelijk, waarbij er sprake is van een vorm van een gezamenlijke exploitatie en het beheer van een veilig en gezond multifunctioneel stedelijk gebied met functies gericht op de concepten food, cultuur en leisure. Deze concepten zijn een combinatie van elkaar aanvullende, elkaar versterkende en aan elkaars functioneren, bijdragende functies en activiteiten die passen binnen het organisch gegroeide totaalconcept van de Noordkade.

Noordkade concept

Het totaalconcept Noordkade bestaat uit een multifunctioneel stedelijk gebied met een onderscheidend karakter, waarin cultuur, food en leisure centraal staan. Binnen het gebied zijn verschillende zones aanwezig die elk een eigen invulling en identiteit kennen:

- **Proef- en Cultuurfabriek:** Deze zone omvat de proeffabriek, cultuurfabriek, schakelzone en het theater. Hier vinden publiekgerichte activiteiten plaats op het gebied van foodbeleving, kunst, cultuur, evenementen en congressen.
- **Zaai- en Pootgoed:** Gericht op leisure en cultuur, met functies zoals sport, recreatie, bioscoop en ondersteunende horeca en kantoren. Deze zone biedt een aanvullend aanbod op de bestaande activiteiten.
- **Silo's:** Beeldbepalende elementen binnen het gebied, waar hergebruik en behoud van het industriële karakter centraal staan. De functies dragen bij aan de identiteit en beleving van de Noordkade.
- **Openbaar Toegankelijk Gebied:** Omvat de onbebouwde en publiek toegankelijke ruimten, zoals parkeerterreinen en de kade. Deze zone is bedoeld voor verblijf, ontmoeting, langzaam verkeer en tijdelijke invullingen zoals kleinschalige evenementen.

Daarnaast ziet het plan toe op het versterken en behouden van het industrieel erfgoed dat tot uiting komt in zowel de bebouwde omgeving en de omliggende terreinen als de daarin gevestigde functies en elementen die verwijzen naar het industriële verleden.

Het beleid van verschillende overheidsorganen (zoals het Rijk, de provincie Noord-Brabant, het waterschap Aa en Maas en de gemeente Meierijstad) is geanalyseerd en verwerkt in dit omgevingsplan. De instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van het Rijk en de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant zijn geanalyseerd en verwerkt in de regels van dit omgevingsplan.

Verder is aangetoond dat het omgevingsplan zowel economisch als maatschappelijk haalbaar is. De bestaande rechten en plichten van burgers en bedrijven met betrekking tot de leefomgeving zijn zoveel mogelijk behouden. Er zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de exploitant/ eigenaar over de kosten en exploitatie van de Noordkade en het omgevingsplan.

Er heeft overleg plaatsgevonden over het omgevingsplan met ketenpartners. Ook is er een participatieproces doorlopen op basis van het participatieplan.

Gelet op het bovenstaande is er een omgevingsplan opgesteld dat functies op een evenwichtige manier aan locaties toedeelt. Dit betekent dat er zorgvuldig is gekeken naar verschillende belangen en dat het omgevingsplan rekening houdt met de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving in en rondom de Noordkade.

Separate bijlagen

Bijlage 1: Overzicht analyse en kaartmateriaal vergunningen

Bijlage 2: Kaart Noordkade functionele zonering

Bijlage 3: Kaarten Noordkade bouwregels

Bijlage 4: Cultuurhistorische verkenning

Bijlage 5: Omgevingsdialoog

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info.bro@movares.nl
www.movares.com

movares  **smart
urban
engineering**