

Beantwoording schriftelijk gestelde vragen

Aan:	Gemeenteraad
Portefeuillehouder:	Liselotte Franssen
Vragen gesteld door:	Joris Duijsters (GVGR)
Onderwerp:	Schriftelijke vragen Hoek Kalverstraat/Tilburgseweg
Datum:	15 december 2022

Op 13 december 2022 ontvingen wij vragen van Gezond Verstand Goirle Riel over Hoek Kalverstraat/Tilburgseweg op basis van artikel 40 Reglement van Orde. Hieronder treft u de gestelde vragen aan, met het daarbij behorende antwoord:

Tijdens de oordeelsvormende raadsvergadering van 29 november jl. heeft Gezond Verstand Goirle Riel aangegeven van mening te zijn dat het vast te stellen bestemmingsplan op onderdelen niet klopt en er daardoor geen sprake is van de vereiste “goede ruimtelijke ordening”. Daarop is Gezond Verstand Goirle Riel door diverse fracties gevraagd dit te onderbouwen en hierover technische vragen te stellen.

De fractie van Gezond Verstand Goirle Riel verzoekt u daarom schriftelijk antwoord te geven op onderstaande vragen:

Vraag 1: Kan dergelijke informatie in de toekomst in meer handzame brokken aangeleverd worden bijvoorbeeld door de bijlagen los toe te voegen?

Antwoord: *Ja, het apart aanleveren van de bijlagen behorende bij een bestemmingsplan is mogelijk.*

Vraag 2: Klopt het dat de gemeente pas na 19 weken heeft gereageerd op de inspraakreactie met een schriftelijk bericht dat met de inspraak reactie niets wordt gedaan?

Antwoord: *Ja, naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties wordt bekeken of de inspraakreacties aanleiding geven om het plan (deels) aan te passen. Daarnaast zit het proces zo in elkaar dat er met initiatiefnemer wordt geschakeld om te kijken waar en hoe de inspraakreacties inderdaad aangepast kunnen worden. Om de zorgvuldigheid te betrachten heeft dit proces in onderhavig geval langer geduurd dan normaal. Uiteindelijk kan het inderdaad tot gevolg hebben dat het antwoord van de gemeente aangeeft dat de inspraakreactie geen aanleiding geeft om het plan aan te passen. Voorts is er geen vaste termijn voor de afwikkeling van dergelijke processen. Elk ontwikkelingsproces loopt anders.*

Vraag 3: Klopt het dat met deze inwoner pas recentelijk (na de oordeelsvormende raadsvergadering) in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze te bespreken?

Antwoord: Nee, de indieners van de zienwijze hebben vooraf een afschrift van de zienwijzebeantwoording ontvangen. In het begeleidend schrijven zijn zij geattendeerd op de inspraakmogelijkheid. Op 24 november en 1 december is initiatiefnemer bij indieners langs geweest om de zienwijzebeantwoording te bespreken. Op 5 december 2022 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen een van de indieners van een van de zienwijzen en de wethouder.

Vraag 4: Is het college van mening dat in dit dossier de belanghebbende vroegtijdig zijn betrokken (betrekken is volgens ons iets anders dan informeren) en zo ja, waar blijkt dat dan uit?

Antwoord: Ja, vooruitlopend op- en tijdens de bestemmingsplanprocedure heeft initiatiefnemer twee inloopavonden voor de omgeving georganiseerd:

- Woensdagavond 15 september 2021.
- Dinsdagavond 19 juli 2022.

Vraag 5: Is er nadien nog een wijziging geweest op de Nota parkeernormen en uitvoeringsregels d.d. 18-10-2011?

Antwoord: 5. Ja. Zoals u in de inleiding voor vraag 5 al schetst is er in oktober 2012 een wijziging geweest. Deze wijziging had alleen betrekking op de te hanteren parkeerkencijfers/parkeernormen. Deze is ter kennisname aangeboden aan de raad.

Vraag 6: Is de Nota parkeernormen en uitvoeringsregels d.d. 18-10-2011 nog geldig?

Antwoord: De Nota parkeernormen en uitvoeringsregels van 18-10-2011 is samen met de wijziging van oktober 2012 nog steeds geldig c.q. van toepassing. Ofwel; een aanpassing in de afmetingen voor parkeervakken als het gebruik van CROW publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Vraag 7: Wat is de totale oppervlakte (BVO) van de begane grond?

Antwoord: De footprint van het gebouw op de begane grond betreft ca. 970 m². Op de begane grond bevinden zich naast de commerciële ruimtes ook de entree, bergingen, lift en (vlucht)trappen van de 27 appartementen. Samen nemen deze ruimtes ca. 320 m² in beslag. T.b.v. de commerciële ruimtes blijft er dan minder BVO over, namelijk ca. 650 m².

*Het bestemmingsplan staat maximaal 656 m² BVO detailhandel, waarvan **maximaal** 411 m² horeca, toe. Deze m² mogen niet bij elkaar opgeteld worden. Ter verduidelijking is de plattegrond van de begane grond toegevoegd.*

Vraag 8: Hoe gaat het college precedentwerking hier voorkomen ten opzichte van andere toekomstige plannen?

Antwoord: Er is geen sprake van precedentwerking. Het plan voldoet aan de regels van het bestemmingsplan en het door de raad vastgestelde parkeerbeleid biedt het college ruimte om af te wijken. Elke ontwikkeling wordt op haar merites beoordeeld.

Vraag 9: Is een dergelijk onafhankelijk onderzoek uitgevoerd?

Antwoord: *Nee, er is nog geen onafhankelijk onderzoek uitgevoerd. Er is in de parkeerberekening aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd t.b.v. het plan.*

Vraag 10: Waarom wordt hier afgeweken van de “Randvoorwaarden nieuwe woningbouwlocaties” waarin ten aanzien van deze locatie is opgenomen “geen parkeren aan de voorzijde, aan de Kalverstraat en de Tilburgse weg”?

Antwoord: *De gemeenteraad heeft op 3 november 2020 zelf ingestemd met het verruimen van de randvoorwaarden en extra parkeerplaatsen aan de Tilburgseweg/Kalverstraat, met een minimum van in totaal 47 parkeerplaatsen.*

Vraag 11: Waarom wordt hier afgeweken van de “Randvoorwaarden nieuwe woningbouwlocaties” waarin ten aanzien van deze locatie is opgenomen “geen bevoorrading aan de voorzijde”?

Antwoord: *Nee, er wordt niet afgeweken. Bevoorrading kan ook langs de achterzijde plaats vinden.*

Vraag 12: Waarom wordt hier afgeweken van de “Randvoorwaarden nieuwe woningbouwlocaties” waarin ten aanzien van deze locatie is opgenomen “In beginsel parkeren op eigen terrein”?

Antwoord: *Er wordt grotendeels geparkeerd op eigen terrein. De gemeenteraad heeft op 3 november 2020 zelf ingestemd met het verruimen van de randvoorwaarden en extra parkeerplaatsen aan de Tilburgseweg/ Kalverstraat, met een minimum van 47 parkeerplaatsen.*

Vraag 13: Waarom wordt hier afgeweken van de “Randvoorwaarden nieuwe woningbouwlocaties” waarin ten aanzien van deze locatie is opgenomen “Parkeren op maaiveld niveau met een minimum van 47 parkeerplaatsen”? Is dit niet bedoeld op eigen terrein in plaats van deels in het openbaar gebied?

Antwoord: *De gemeenteraad heeft op 3 november 2020 zelf ingestemd met het verruimen van de randvoorwaarden en extra parkeerplaatsen aan de Tilburgseweg/Kalverstraat, met een minimum van 47 parkeerplaatsen. In dit plan wordt parkeren op maaiveld gerealiseerd.*

Er wordt in totaal ruim voldaan aan het minimum van 47 parkeerplaatsen. In de parkeerbilans zijn 27 parkeerplaatsen (één per woning) ‘gereserveerd’ achter een hek/slagboom/o.i.d. voor de bewoners. Het bezoekers parkeren voor de woningen en de parkeervraag voor de commerciële plint kan niet anders dan (deels) opgelost worden in de openbare ruimte. Hiervoor zijn nog eens 23 parkeerplaatsen (detailhandel) of 41 parkeerplaatsen (restaurant) benodigd. Hieraan wordt voldaan.

Vraag 14: De in de openbare ruimte te realiseren parkeerplaatsen, liggen die in het plangebied of op grond die nu reeds van de gemeente is?

Antwoord: *De parkeerplaatsen die in de openbare ruimte moeten worden gerealiseerd liggen op grond die nu al van de gemeente is.*

Vraag 15: De kosten voor de aanleg van deze parkeerplaatsen worden die door de initiatiefnemer betaald of op hem afgewenteld en zo ja hoe gaat dat?

Antwoord: *De aanpassingen aan de openbare ruimte in het kader van dit plan worden uitgevoerd door de gemeente. Dit wordt (indien t.z.t. mogelijk) gecombineerd met fase 2 van de herinrichting van de Tilburgseweg). Alle extra kosten die worden gemaakt in het kader van deze ontwikkeling (zoals de aanleg van extra parkeerplaatsen) worden volledig doorbelast aan de ontwikkelaar. Dit is met initiatiefnemer/ontwikkelaar vastgelegd in de tussen partijen gesloten anterieure overeenkomst.*

Vraag 16: Waarom wordt het gebruik niet beperkt tot een aantal in het centrum gewenste soorten bedrijven en daarmee voorkomen dat het qua parkeren en verkeer toch al drukke centrum niet belast wordt met bedrijvigheid die niet per se in het centrum hoeft te zitten?

Antwoord: *Het gebruik wordt met de gekozen bestemming "Gemengd" in het bestemmingsplan beperkt tot gebruik dat in het centrum van Goirle wenselijk wordt geacht. In de Omgevingsvisie Goirle staat immers: De Tilburgseweg en de Kalverstraat hebben een gemengd profiel waar, naast horeca en detailhandel, ook ruimte is voor kantoor-, atelier- en woonfuncties. De bestemming sluit voor wat betreft de functies die worden toegestaan aan bij het vigerende bestemmingsplan en de bestemmingen "Gemengd" die in het bestemmingsplan Centrumgebied ook elders aan de Tilburgseweg van kracht is.*

Vraag 17: In de toelichting wordt uitleg gegeven over de ladder duurzame verstedelijking aangaande wonen. Overige voorzieningen worden hierbij weggelaten, waarom? www.infomil.nl geeft immers duidelijk aan dat ook andere voorzieningen uitsluitend onderbouwd kunnen worden toegevoegd.

Antwoord: *Het aantal m² commerciële en/of horecafuncties in het plan sluit aan bij wat er in het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied' ook al is toegestaan. Het plan maakt dan ook niet meer m² mogelijk dan nu al op de locatie (planologisch) mogelijk is. Voor de commerciële functies is er daarom geen sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en dient te worden aangesloten bij de lokale beleidskaders: de Omgevingsvisie en de Detailhandelsstructuurvisie. Beide beleidskaders bieden op deze locatie ruimte aan functies in een mix van retail, horeca, cultuur, evenementen, toerisme en wonen, zowel in dagelijks als niet dagelijks aanbod.*

In het vigerende bestemmingsplan is overigens ook al een maximale bouwhoogte toegestaan van 15 meter.

Vraag 18: In de Randvoorwaarden nieuwe woningbouwlocaties is voor deze locatie opgenomen dat de plint naar zowel de kalverstraat als de Tilburgseweg een open en uitnodigend karakter moet hebben. Waarom is dit niet opgenomen in de bouwregels van het bestemmingsplan?

Antwoord: *Dit soort randvoorwaarden over de gevelarchitectuur worden niet in de regels van een bestemmingsplan verankerd. In de uitwerking van het gebouwontwerp is hier op gestuurd en dit is getoetst door welstand. Commerciële ruimtes hebben doorgaans een open en uitnodigend karakter.*

Vraag 19: Waarom is deze voorgenomen wijziging niet correct doorgevoerd?

Antwoord: *Dit is wel correct doorgevoerd. Zowel de toelichting van het bestemmingsplan, als de nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan beschrijven dat van de toegestane 656 m² BVO **maximaal** 411*

m² mag worden benut ten behoeve van horeca. Beide documenten zijn onderdeel van het bestemmingsplan. Derhalve is dit voldoende geborgd.

Vraag 20: Weet het college zeker dat er voor dit project direct noch indirect kosten worden gemaakt in het openbaar gebied? Gaat de initiatiefnemer op openbaar gebied voor eigen rekening en risico parkeerplaatsen aanleggen? Leidt dit project niet tot een aandeel in bovenwijkse voorzieningen?

Antwoord: *De herstructurering van de Tilburgseweg is in basis voor de gemeente Goirle. Alle extra voorzieningen in het openbaar gebied, welke verband houden met voorgenomen ontwikkeling, worden doorbelast aan de ontwikkelaar. De aanleg van de particuliere buitenruimte wordt door de ontwikkelaar zelf uitgevoerd en betaald. Dit is tussen de gemeente Goirle en initiatiefnemer/ontwikkelaar vastgelegd in tussen partijen gesloten anterieure overeenkomst.*

Vraag 21: In de legesverordening komen wij helemaal geen leges voor planbegeleiding tegen. Welke leges betreft dit?

Antwoord: *De ambtelijke uren worden vergoed door initiatiefnemer/ ontwikkelaar. Dit is tussen de gemeente Goirle en initiatiefnemer/ontwikkelaar vastgelegd in tussen partijen gesloten anterieure overeenkomst. De leges worden na verlening van de omgevingsvergunning door initiatiefnemer/ ontwikkelaar aan de gemeente Goirle voldaan.*

Vraag 22: de kosten voor zogenoemde plan en apparaatskosten ten behoeve van de wijziging van een bestemmingsplan worden normaliter middels een anterieure overeenkomst afgewenteld op de initiatiefnemer. Klopt het dat dit in deze situatie niet gebeurt maar dat deze kosten middels leges worden gedekt?

Antwoord: *Nee, deze kosten zijn opgenomen in de tussen initiatiefnemer/ ontwikkelaar en de gemeente Goirle gesloten anterieure overeenkomst en staan los van de leges die in rekening worden gebracht.*

Vraag 23: Graag willen wij de anterieure overeenkomst inzien zonder dat hier geheimhouding op gelegd wordt

Antwoord: *Over de geheimhouding van documenten verwijzen u naar de richtlijn "Openbaar of geheim, hoe zit het precies", welke wij hebben bijgevoegd bij beantwoording van deze vragen. Voorts hebben wij een geanonimiseerde versie van de anterieure overeenkomst bijgesloten.*

Vraag 24: Hoe is het bovenstaande in deze anterieure overeenkomst opgenomen en voor welke bedragen? Graag ook een beleidsmatige onderbouwing van deze bedragen.

Antwoord: *Ook voor de beantwoording van deze vraag verwijzen wij u naar de richtlijn genoemd in het antwoord van vraag 23.*

Antwoord op reactie m.b.t. 'kleine futiliteiten' in het raadsvoorstel: *Het aantal van 27 appartementen dat wordt benoemd in het bestemmingsplan is het juiste aantal. Het juiste getal zal aangepast worden in het raadsvoorstel.*
