

Technische vragen inzake Raadsvoorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat.

Tijdens de oordeelsvormende raadsvergadering van 29 november jl. hebben wij 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 ons door diverse fracties gevraagd dit te onderbouwen en hierover technische vragen te stellen. Hiertoe stellen wij de volgende vragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Informatievoorziening

Voordat wij daaraan beginnen vragen wij uw aandacht voor de manier waarop de benodigde informatie in dit soort lijvige dossiers aan de raad ter beschikking wordt gesteld. Het document 05b Ontwerp BP omvat 366 pagina’s, Het document 05c Vast te stellen BP omvat 383. Zoek de verschillen!

Dit soort grote documenten zijn op de ipad zeer moeilijk te analyseren. Gedeelten uitprinten is lastig omdat de pagina’s van het totale document niet overeenkomen met de nummering van de inhoudsopgaven van de diverse documenten die zijn samengevoegd. Bovendien zitten onder de in de toelichting genoemde bijlagen nog de in de inhoudsopgave niet genoemde “ambtshalve wijzigingen” en de “regels”

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

Betrokkenheid belanghebbenden

Ruimtelijke ordening begint bij de Goirlese omgevingsvisie. In deze visie wordt veel tekst gedestilleerd tot 14 spelregels.

Spelregel 1: “We betrekken belanghebbenden vroegtijdig bij beleidsontwikkelingen en initiatieven.”

Op dit plan zijn twee zienswijzen binnengekomen. De eerste van een direct omwonende die met name vreest voor overlast, waardevermindering van zijn woning en vermindering van woongenot.

De tweede is meer inhoudelijk van aard. Deze gaat over parkeren, stedenbouwkundige onderbouwing en de visie ten aanzien van de bestemming. Deze zienwijze komt van een inwoner van Goirle met verstand van zaken. Deze man voelt zich echter niet gehoord en betrokken.

Zijn inbreng wordt in eerste instantie genegeerd en naar eigen zeggen is hij pas recentelijk benaderd door de ontwikkelaar en de wethouder voor een mondeling onderhoud. Over het gesprek met de wethouder, maandag 5 december jl. geeft hij aan:

“Ze vroeg eerst waarom ik op gesprek was, tot ik aangaf dat ze mij zelf voor een gesprek hadden benaderd. Daar wist ze niets van. De stukken had ze denk ik ook niet gelezen want daar wist ze niets van. Heb even getwijfeld om een hand te geven en te vertrekken, maar dat niet gedaan. Het gesprek had totaal geen zin”

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?

Vraag 3:

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

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?

Parkeren

Ook ten aanzien van het parkeren hebben wij een aantal vragen. Het parkeerbeleid van Goirle begint bij het GVVP, nader uitgewerkt in de Nota parkeernormen en uitvoeringsregels d.d. 18-10-2011. Deze nota verwijst qua normering naar CROW 182. Op 30 oktober 2012 is hierop een wijziging door de raad goedgekeurd. Deze wijziging betreft de aansluiting bij het actuelere CROW 317 in plaats van het verouderde CROW 182.

Vraag 5:

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

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

Voor zover wij geïnformeerd zijn, is het antwoord op vraag 5 nee en het antwoord op vraag 6 Ja. Daarvan uitgaande is de te hanteren norm nu dus CROW 317.

In de algemene bouwregels van het bestemmingsplan wordt het parkeren in artikel 7.3 behandeld. Daar wordt ten aanzien van het plan niet het specifiek aantal benodigde parkeerplaatsen genoemd. Deze discussie wordt hier verlegd naar de aanvraag van de omgevingsvergunning waartoe het college gemandateerd is.

Daarbij wordt ook nog eens verwezen naar CROW 381 terwijl volgens de geldende Nota parkeernormen en uitvoeringsregels CROW 317 van toepassing is. Hiermee is het bestemmingsplan in strijd met het eigen beleid.

Tot slot wordt in artikel 7.3.3. vastgelegd dat het bevoegd gezag hiervan kan afwijken.

In de toelichting wordt wel een parkeerbalans opgesteld. Deze is echter niet compleet. Sowieso bevreemdt het ons dat er een verschil zit in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan en de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan.

In het ontwerp komt de parkeerbalans uit op 43,6 te realiseren parkeerplaatsen terwijl deze in de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan op 22,5 parkeerplaatsen uitkomt.

Voor appartementen koop/duur gaat de norm ineens omlaag van 1,2 naar 0,9 en voor appartementen koop/midden van 1,0 naar 0,7. Verder wordt de commerciële ruimte in het vast te stellen bestemmingsplan niet meer in aanmerking genomen.

In de Nota parkeernormen en uitvoeringsregels staat:

Men moet voldoen aan de minimumnormen zodat parkeerproblemen niet worden afgewenteld op de openbare ruimte.

Waarbij Goirle volgens de CROW-richtlijn qua stedelijkheid in de stedelijkheidklasse matig stedelijk valt.

Goirle kiest niet voor een normering op basis van prijscategorieën maar van bruto vloeroppervlak

Dit laatste kan eigenlijk al niet want dan kun je dus niet aansluiten bij de CROW-normering. Met een beetje puzzelwerk en creativiteit kun je klein midden en groot echter toch koppelen aan goedkoop, midden en duur.

De parkeereis is dat bij een bouwinitiatief op eigen terrein een parkeercapaciteit gerealiseerd wordt die ligt tussen de minimum en maximum norm.

Voor de parkeerbalans van 18 dure en 9 middel dure koopappartementen komt dat op basis van bovenstaand beleid met hantering van CROW 317 al uit op $(18 \times 1,2 = 9 \times 1,0 = 30,6)$ afgerond naar boven) 31 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein.

Dan hebben we het nog niet gehad over de “commerciële plint” Met de beschikbare gegevens is het niet gemakkelijk hier een goede berekening van te maken. Daarvoor hebben we eerst de te realiseren oppervlakte nodig.

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

In het plan wordt aangegeven dat de maximale oppervlakte voor bedrijven, detailhandel en dienstverlening 656m² bedraagt en de maximale oppervlakte voor horeca 411m². De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt 1174m².

In het ontwerp bestemmingsplan wordt in de parkeerbalans nog enigszins rekening gehouden met de commerciële plint. Dit met dien verstande dat wordt uitgegaan van 656 m² tegen 1,8 pp per 100 m².

Met de breed omschreven bestemming zou je echter uit moeten gaan van 656m² bedrijven, detailhandel en dienstverlening plus 411 m² horeca. Als dat bijvoorbeeld een supermarkt en een amusementhal wordt, zou dat volgens het geldende beleid tot een parkeerbehoefte van $6,56 \times 2,6 + 4,11 \times 5,2 = 38,42$ parkeerplaatsen leiden. Opgeteld met de woningen zijn dit er afgerond 70!

Hiermee is het bestemmingsplan bij voorbaat niet haalbaar en voldoet het niet aan de criteria voor een goede ruimtelijke ordening. Immers is nu al bekend dat bij de verlening van de vergunning afgeweken zal gaan worden van het eigen beleid.

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

De nota parkeernormen en uitvoeringsregels d.d. 18-10-2011 meldt verder:

Als redelijkerwijs op eigen terrein niet aan de parkeereis kan worden voldaan en aantoonbaar is dat nu en in de toekomst er in de openbare ruimte in de directe omgeving van de functie(s) voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien, dan kan voor het bezoekersdeel een beroep gedaan worden op de openbare ruimte. Dit kan alleen als na onafhankelijk onderzoek blijkt dat daarmee de parkeerdruk in de directe omgeving op het maatgevende moment in de week onder de 85% zal blijven. Het uitgangspunt daarbij is dat alle kosten die de gemeente daarvoor moet maken of reeds heeft gemaakt in principe door de initiatiefnemer worden vergoed. Ook de kosten van het onderzoek komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Vraag 9: Is een dergelijk onafhankelijk onderzoek uitgevoerd?

In de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen te weten 37 op eigen terrein en 13 toegevoegd aan de openbare ruimte aan de Tilburgseweg en de Kalverstraat.

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”?

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

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”?

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?

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?

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?

Bestemming

Ten aanzien van de bestemmingsregels hebben wij ook nog wat vragen. De bestemming gemengd gebruik is nogal ruim omschreven. Zoals hierboven beschreven leidt dat allereerst tot parkeerproblemen. Bovendien wordt in de Randvoorwaarden nieuwe woningbouwlocaties behorende bij de woonvisie, detailhandel op deze locatie sterk afgeraden.

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 perse in het centrum hoeft te zitten?

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.

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

In de conclusie bij de zienswijze van particulier 1 is opgenomen dat deze aanleiding geeft tot een wijziging. De totale commerciële invulling zou gemaximeerd worden op 656m² waarvan maximaal 411m² horeca. In paragraaf 3.3 van het vast te stellen bestemmingsplan staat echter:

- *De maximale gezamenlijke oppervlakte aan bedrijven, detailhandel en dienstverlening mag niet meer zijn dan 656m²*
- *De gezamenlijke oppervlakte van horeca binnen de bestemming 'gemengd' mag niet meer bedragen dan 411m²*

Wij lezen hieruit een maximale commerciële ruimte van 1067m²

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

Financieel

In het raadsvoorstel wordt de raad onder meer verzocht:

Op grond van de artikelen 6.12 Wet ruimtelijke ordening juncto 6.2.1 en 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geven de mogelijkheid aan de raad te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. In onderhavige situatie kan de raad daartoe besluiten.

Op grond van artikel 6.12 Wro moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins, zoals bijvoorbeeld door middel van een overeenkomst, is verzekerd, of, zoals hier het geval is, er geen kosten in het openbaar gebied worden gemaakt. Nu deze laatste situatie zich voordoet kan uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

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?

Het project wordt op kosten van initiatiefnemer gerealiseerd. Het bestemmingsplan is opgesteld op kosten van de initiatiefnemer. Alleen de kosten voor begeleiding van de planologische procedure komen voor rekening van de gemeente, waarvoor bij initiatiefnemer leges in rekening worden gebracht. Omdat het verhaal van kosten daarmee is verzekerd, is het op- en vaststellen van een exploitatieplan niet vereist en kan als zodanig worden besloten.

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

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?

Tevens is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten.

Zonder inzage in deze overeenkomst kan de raad niet beoordelen of het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins, zoals bijvoorbeeld door middel van een overeenkomst, is verzekerd. Zo kan de raad dus ook niet gedegen besluiten om deze reden geen exploitatieplan vast te stellen.

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

In paragraaf 5,3 van de omgevingsvisie Goirle staat:

Omdat private partijen ook economisch profijt kunnen hebben van deze investeringen, vraagt de gemeente waar mogelijk ook hen om een bijdrage. Kortom, we verdelen de lusten en lasten. Partijen die bouwen in de gemeente en daarmee inkomsten verdienen, dragen op twee manieren bij. Direct door invulling te geven aan de opgaven en indirect via financiering van kwaliteitsimpulsen die de gemeentelijke organisatie geeft aan Goirle.

De gemeente is wettelijk verplicht om de kosten die zij zelf maakt, te verhalen op de (particuliere) initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen. Alle kosten die de gemeente moet maken om dit mogelijk te maken, brengt de gemeente in rekening bij de initiatiefnemer. Daarvoor vraagt de gemeente een exploitatiebijdrage.

Het kostenverhaal bestaat uit twee categorieën, onderverdeeld in vijf kostenposten:

Kosten direct aan het initiatief gerelateerd:

- 1. Planeigen kosten*
- 2. Plankosten*

Kosten die het initiatief overstijgen:

- 3. Bovenwijkse voorzieningen*
- 4. Bovenplanse kosten*
- 5. Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling*

Bij private initiatieven borgt de gemeente het kostenverhaal met een exploitatiebijdrage in een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk spoor). Alleen als we er echt niet uitkomen, stellen we een exploitatieplan vast en kunnen we de kosten afdwingen (publiekrechtelijk spoor). Voor financiële bijdragen voor kosten die het initiatief overstijgen gebruiken we de projectenmatrix. We hanteren hierbij de 'spelregel': "We verdelen de lusten en lasten van nieuwe ontwikkelingen"

Daarvoor gebruiken we ook fondsvorming. We verkennen mogelijkheid van een duurzaamheidsfonds. Daarnaast wordt voor de volgende fondsen van de gemeente Goirle (mogelijk) een bijdrage gevraagd:

- De reserve bovenwijkse voorzieningen*
- De reserve verfraaiing gemeenten*
- Een bijdrage in de kosten van groen, het groenfonds*

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

Kleine futiliteiten

In het raadsvoorstel staat tot slot nog:

Het bestemmingsplan " Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat" voorziet in de realisatie van maximaal 28 appartementen en commerciële ruimte op de begane grond op de percelen die zijn gelegen op de hoek van de Tilburgseweg en Kalverstraat in Goirle.

In het bestemmingsplan zelf wordt echter gesproken over maximaal 27 woningen.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden bekendgemaakt in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang", de "Staatscourant"

De staatscourant wordt echter sinds 2009 niet meer fysiek uitgegeven?

Namens Gezond Verstand Goirle Riel

Joris Duijsters