

Beantwoording vragen raadscommissie 9 april 2018

Tijdens de commissie vergadering van 9 april 2018 zijn er door de insprekers en de leden van de commissie diverse aanvullende vragen gesteld over het ontwerp bestemmingsplan Raadhuisplein. Voor zover deze tijdens de commissievergadering nog niet beantwoord zijn onderstaand het antwoord op de nog open staande vragen.

1. Overleg met omwonenden

De omwonenden voelen zich onvoldoende gehoord en serieus genomen. Met name het afgelopen jaar is men niet betrokken geweest bij de plannen. Men dringt aan op een overleg over het nu voorliggende plan en het bestemmingsplan.

Antwoord:

De gemeenteraad heeft in oktober 2016 de kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van het Raadhuisplein. Voorafgaand aan deze vaststelling heeft er, zoals uit het overzicht met de overlegmomenten blijkt, intensief overleg plaatsgevonden met omwonenden, klankbordgroep en ondernemers. Het door de raad vastgestelde kader is de onderlegger geworden voor de Europese Aanbesteding en het bestemmingsplan.

Gezien het in 2016 doorlopen traject meenden wij dat het niet noodzakelijk was opnieuw in overleg te gaan, de kaders waren immers bekend en vastgesteld.

Op verzoek van de raadscommissie zal er binnenkort een overleg met de insprekers/omwonenden worden ingepland.

2. Bouwvolume

Met een hoogte van 16 meter en een afstand van 9 meter aan de noordzijde vindt men het plan te groot en te massaal voor het Raadhuisplein.

Antwoord:

Het nu voorliggende bestemmingsplan en bouwplan blijven binnen de door de raad gestelde kaders.

3. Verkeer

Het bij het bestemmingsplan horende verkeersonderzoek is gebaseerd op oude gegevens. Er is onvoldoende aandacht voor veiligheid en het verkeersplan ontbreekt.

Antwoord:

Het nu liggende verkeersonderzoek is een actualisatie van het oude verkeersonderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen aanvullende verkeersmaatregelen hoeven te worden genomen bij deze ontwikkeling.

4. Sloot achter de Molenweg

Het is onduidelijk of de sloot achter de woningen blijft liggen.

Antwoord:

De sloot zal blijven bestaan.

5. Omwonenden zijn onvoldoende geïnformeerd

De omwonenden vinden dat ze onvoldoende en slecht zijn geïnformeerd met als dieptepunt de mail van april 2017.

Antwoord:

In de mail van april 2017 hebben wij de bewoners passend geïnformeerd over de voortgang van het project. Zie ook antwoord vraag 1.

6. Er ontbreken onderzoeken

Er ontbreken onderzoeken behorende bij het bestemmingsplan.

Antwoord:

Er ontbreken geen onderzoeken. Het verkeersonderzoek van Sweco is geactualiseerd middels het rapport van Roelofs. Verder is het DPO onderzoek geactualiseerd aan de hand van de nieuwe ontwikkelingen.

7. De ontwikkelaar is financieel niet draagkrachtig genoeg

De ontwikkelaar is niet in staat om de kavel af te nemen en voldoet niet aan de financiële eisen van de gemeente.

Antwoord:

De ontwikkelaar voldoet aan de bij de Europese aanbesteding gestelde voorwaarden en heeft voor de ontwikkeling een bankgarantie afgegeven.

8. Er wordt gesproken over 1250 en 1750 m2

Het is onduidelijk over hoeveel vierkante meter het gaat.

Antwoord:

De supermarkt krijgt 1250 m2 Winkelvloeroppervlakte (netto) en 1750 m2 Bruto vloeroppervlakte.

9. Milieumaatregelen

Wie moet de milieumaatregelen nemen.

Antwoord:

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het nemen van de milieumaatregelen als gevolg van de ontwikkeling.

10. Parkeren

Er zijn zorgen over de inrichting van de parkeerplaats en of er in de rest van het centrum voldoende ruimte is om te parkeren als de parkeerplaats komt te vervallen. Welke parkeernorm is voor de appartementen van toepassing 1.8 of 1.5.

Antwoord:

De ontwikkelaar heeft bij de Europese aanbesteding een ontwerp ingediend. Dit ontwerp waarbij ook de inrichting van de parkeerplaats hoort zal worden meegenomen bij de beoordeling van de omgevingsvergunning. Wij zullen de aanvullende wensen (zie vraag 32) meenemen in de gesprekken over de verdere uitwerking van het plan.

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat de rest van het centrum voldoende ruimte biedt om de vervallen parkeervoorziening op te vangen. Uit het onderzoek blijkt ook dat dit wel een krap zou kunnen worden. Op grond hiervan adviseren wij om tijdens de bouw te monitoren hoe de werkelijke parkeerdruk zal zijn. Mocht de druk niet acceptabel zijn dan zullen er maatregelen moeten worden genomen.

Een parkeerplan maakt geen onderdeel uit van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Bijgaand onze visie op de mogelijke oplossing voor het parkeren.

De parkeernorm is gebaseerd op de normen van het CROW. In beginsel zijn we uitgegaan van de norm 1.8 per woning. Tijdens de vragenronde met de ontwikkelaar bleek de norm voor deze ontwikkeling aan de hoge kant en hebben wij deze norm, omdat het geen openbare maar particuliere parkeerplaatsen betreft, aangepast naar 1.5. per woning.

11. Planschade/bouwschade

Wie is aansprakelijk voor de planschade.

Antwoord:

De ontwikkelaar is aansprakelijk voor de planschade, dit betreft zowel de waardevermindering van de woningen als eventuele schade als gevolg van de bouw.

12. Dakterras expeditie ruimte

Er is een dakterras gepland op de uitbouw van de expeditie ruimte kan dit niet anders.

Antwoord:

We hebben bij de ontwikkelaar aangegeven dit ongewenst te vinden en het plan in de volgende fase aan te passen.

13. Fouten bestemmingsplan

Er zitten fouten in het bestemmingsplan.

Antwoord:

Zoals we nu kunnen beoordelen zit in het bestemmingsplan staar een aantal keren de benaming Stationsgebied wat moet zijn Raadhuisplein, moeten er aantal tabellen over de parkeernorm worden aangepast en is in de bijlagen een bladnummering niet op orde. Wij zullen deze omissies aanpassen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

14. Wie bepaalt de naam van het complex

De ontwikkelaar gebruikt de naam Emdaborg welke geen enkele relatie heeft met deze locatie. Kan dit nog worden aangepast.

Antwoord:

Wat ons betreft is dit een werktitel, we zullen in overleg gaan met de ontwikkelaar over de naam van het complex. De gemeente is verantwoordelijk voor de straatnaamgeving het staat een eigenaar vrij een naam te geven aan zijn pand.

15. Bestemming Horeca

In het ontwerp bestemmingsplan gingen we uit van lichte horeca waarom is dit aangepast en kan er dan ook een Mac Donalds in.

Antwoord:

We hebben de bestemming aangepast naar horeca omdat in de uitgangspunten staat dat we willen stimuleren dat en meer reuring in het centrum komt dat versterkt kan worden door horeca. De lichte horeca bestemming gaf niet de mogelijkheid tot vestiging van een restaurant. Om dit wel mogelijk te maken hebben we de bestemming aangepast. Een Mac Donalds kan op grond van de bestemming horeca maar ook binnen de bestemming lichte horeca.

16. De financiële onderbouwing ontbreekt

Het is niet duidelijk wat de financiële gevolgen zijn van de ontwikkeling.

Antwoord:

Wij zullen de leden van de raad de grondexploitatie onder geheimhouding toe sturen. Uit deze Grex blijkt wat de ontwikkeling op zal leveren en wat het kost als de ontwikkeling niet door gaat. In deze grondexploitatie zijn niet de minderopbrengsten uit het parkeren verwerkt. De minderopbrengst van het parkeren maakte onderdeel uit van het raadsvoorstel van oktober 2016 en niet van de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan.

17. Hoe zit het met het terugkopen van de parkeerplaats

De raad heeft aangegeven de mogelijkheid tot terugkoop van de parkeerplaats te willen overwegen.

Antwoord:

De ontwikkelaar heeft de parkeerplaats niet aangeboden aan de gemeente omdat de Aldi eigenaar wil worden en blijven van de parkeerplaats. Mocht de Aldi over willen gaan tot verkoop van de parkeervoorziening dan is contractueel vastgelegd dat de gemeente het voorkeursrecht tot koop heeft.

18. Winkelpui NZ

Waarom is de winkelpui aan de NZ is ongeveer twee meter naar voren gebracht.

Antwoord:

De voorgevel rooilijn is in overeenstemming gebracht met de luifel. Er zijn geen uitbreidingsplannen en als deze er wel zijn zal men grond van de gemeente moeten kopen.

19. Winkelpui ZZ

Waarom is de bestemming van de Zuidzijde uit het bestemmingsplan gehaald.

Antwoord:

In het ontwerp bestemmingsplan waren voor alle verdiepingen nagenoeg alle mogelijke bestemmingen opgenomen. Deze variatie aan bestemmingen hadden invloed op het Distributie Planologisch Onderzoek met als gevolg dat de huidige ontwikkeling onder druk zou komen te staan. In goed overleg met de eigenaar is besloten de ontwikkeling in een afzonderlijke procedure onder te brengen. Voor de goede orde voor een eventuele uitbreiding zal men grond van de gemeente moeten kopen.

20. Entree supermarkt Raadhuisplein

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor een entree van maximaal 8 meter op het Raadhuisplein. Is het mogelijk de optie uit het bestemmingsplan te halen.

Antwoord:

Het is aan de raad of ze deze optie willen handhaven.

21. Invloed op en parkeerregime van de Aldi

Kunnen we invloed uitoefenen op het parkeerregime van de Aldi. Waar moeten de parkeerders (bv van het Gorechthuis) in de avonduren naar toe als de parkeerplaats niet beschikbaar is.

Antwoord:

We verkopen de kavel en de nieuwe eigenaar beslist over het parkeerregime. De Aldi heeft aangegeven open te staan voor overleg. Het is nog niet bekend met welk parkeerregime de Aldi gaat werken. Eventuele avondparkeerders kunnen terecht in de parkeergarage.

22. Voorbereidingsbesluit Jachtlaan 2

Wat kan er na het nemen van het voorbereidingsbesluit niet en wat wel.

Antwoord:

Na vaststelling mogen er geen dagwinkels of een supermarkt. Voor alle andere ontwikkelingen zal men in overleg moeten treden met de gemeente. Op dit moment gaat onze voorkeur uit naar woningbouw. Het perceel is geen eigendom van de gemeente dus we moeten afwachten waar men mee komt.

23. Inpandig laden en lossen

Kan de overdekte expeditie ruimte worden opgenomen in het bouwblok en niet als uitbreiding.

Antwoord:

Nee dit is niet mogelijk het plan voorziet in laden en lossen naast het bouwblok. We hebben in de uitvraag aangegeven dat onze voorkeur uit gaat naar een overdekte ruimte (in verband met overlast). In het huidige plannen is aan onze wens tegemoet gekomen. Het niet overdekken van het laden en lossen heeft tot gevolg dat er op de achterperceelsgrens geluidwerende maatregelen moeten worden genomen (scherm).

24. Chaos tijdens de bouw

Tijdens de bouw zal er chaos ontstaan als gevolg van de bouw, hoe gaan we hier mee om.

Antwoord:

Er zijn verschillende zaken waar tijdens de bouw aandacht voor nodig is;

- Parkeren (bouwers en werkers)
- Bouwverkeer
- Aanwezigheid van de markt
- Omvang bouwterrein.

Deze zaken zullen met de bouwer in het voortraject worden besproken om de eventuele chaos te voorkomen.

25. Ahri

Moet het raadsvoorstel nog aan de provincie worden voorgelegd in het kader van de wet Ahri.

Antwoord:

Het raadsvoorstel van 2016 inclusief financiële paragraaf heeft de Ahri procedure doorlopen. We kunnen pas beoordelen of het opnieuw moet worden voorgelegd als bekend is welke aanpassingen de gemeenteraad heeft gedaan. Zeker is dat als er aanpassingen zijn met financiële gevolgen er een hertoetsing moet plaats vinden.

26. Hoeveelheid laden en lossen Aldi

Hoe vaak gaat men laden en lossen.

Antwoord:

Er zal gemiddeld twee of drie keer per dag een vrachtauto laden en lossen.

27. Gasloos bouwen

Zal het nieuwe complex gasloos worden gebouwd.

Antwoord:

Het is aan de ontwikkelaar of er gasloos gebouwd gaat worden. Een en ander maakte geen onderdeel uit van de uitvraag.

28. Opknappen Raadhuisplein

Nemen we de upgradering van het Raadhuisplein mee in het plan.

Antwoord:

Nee de upgradering van het Raadhuisplein maakt geen onderdeel uit van dit plan.

29. Goothoogte maximale bouwhoogte

Hoe zit het met de goothoogte en de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan.

Antwoord:

Er is geen goothoogte opgenomen wel een maximale bouwhoogte van 16.50 meter vanaf het Raadhuisplein aflopend naar de Hortuslaan. Het is mogelijk een terug rooiende bovenste bouwlaag aan het Raadhuisplein op te nemen in de bouwregels.

30. Waarom van 24 naar 32 appartementen

In 2016 is gesproken over 24 appartementen waarom is er bij de uitvraag uitgegaan van 32 appartementen.

Antwoord:

Er zijn 24 grote appartementen in het rekenmodel opgenomen bij de vaststelling van de kaders in 2016 is aangegeven dat dit vrij gegeven kan worden. Uit de marktconsultatie is gebleken dat er wellicht behoefte is aan meer appartementen. Na de consultatie is besloten het bouwvolume als uitgangspunt te nemen en hierbij wel een maximum aantal op te nemen dit is bij de uitvraag bepaald op 32 appartementen.

31. Dagelijkse artikelen

Wat is de definitie van het begrip dagelijkse artikelen.

Antwoord:

Voedings- en genotmiddelen en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. (bijlage 3 rapport BRO in het bestemmingsplan).

32. Meer groen in het plan

Waar leggen we vast dat we meer groen in het plan willen.

Antwoord:

De raad kan in het bestemmingplan opnemen dat zij meer groen in het plan wil. Gezien de geringe oppervlakte van het plan kan dit gevolgen hebben voor het aantal te realiseren parkeervoorzieningen.

33. Gewijzigde rooilijn

Wat is er gedaan met het amendement kaderstelling Raadhuisplein-Haderaplein van december 2012. Een en ander betreft de terugspringende rooilijn aan de zijde van de Brinkhorst.

Antwoord:

We hebben de voorgevel rooilijn in het bestemmingsplan los gelaten. Op grond van het bestemmingsplan is het dus mogelijk een deel van het pand terug te laten rooien, in het Beeldkwaliteitsplan is dit nader omschreven. We hebben er niet voor gekozen om de terugspringende rooilijn als verplichting op te nemen omdat de ruimte voor een passende ontwikkeling in het gedrang zou komen. Bovendien wilden we een nieuwe wand creëren op het Raadhuisplein opdat het plein aan alle kanten een wand zou hebben. Het amendement is dus niet volledig verwoord in het bestemmingsplan maar wel in het Beeldkwaliteitsplan dat als welstandkader geldt voor de beoordeling. Op grond hiervan is het dus mogelijk de vormgeving van het plan te beïnvloeden. Het huidige ontwerp heeft rekening gehouden met de wensen van de raad en een groot deel van de hoek met de Brinkhorst is ruimtelijk zo vorm gegeven dat er meer lucht (zichtlijn) op de hoek is ontstaan

34. Relatie GGVP

Het GGVP geeft aan dat als gevolg van de realisatie van de supermarkt er aanvullende infrastructurele maatregelen op de Molenweg en Hortuslaan nodig zijn.

Antwoord:

Uit het GGVP blijkt niet dat door de realisatie van een supermarkt er infrastructurele maatregelen aan de Molenweg of Hortuslaan nodig zijn.

35. Kaderstelling gemeenteraad oktober 2016

Het plan voldoet niet aan de door de raad gestelde kader van 2016 waarin u heeft gekozen voor de uitwerking van variant 4+.

Antwoord:

We hebben de in 2016 vastgestelde kaders naast het programma van eisen voor de Europese Aanbesteding en het bestemmingsplan gelegd hierbij zien we een aantal verschillen:

- De goothoogte zie antwoord vraag 29;
- De overdekte expeditie ruimte zie antwoord vraag 23;
- Het aantal parkeerplaatsen zie antwoord vraag 10;
- De rooilijn op het Raadhuisplein zie antwoord vraag 33.

Bijlagen:

- Grondexploitatie Haderaplein 01-01-2018 (Geheim).
- Parkeerplan.
- Kader stellende notitie zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 2016.