Technische vragen raadsvergadering 6 april 2023

Vaststelling bestemmingsplan en instemming ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Vlas en Graan 101, Veghel'		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
SP	1. In de verbeelding is het nieuwe zwembad niet opgenomen. Is daar een reden voor?	Het bestemmingsplan voor de bouw van het nieuwe zwembad is reeds vastgesteld en onherroepelijk in werking. Het was daarom niet noodzakelijk om het zwembad ook in dit bestemmingsplan mee te nemen.
	2. Is het hele terrein gekocht door de Aldi of alleen het bouwterrein?	Het volledige eigendom van Laco (zwembad en sporthal) is door Aldi van Laco gekocht.
	3. Wie is de eigenaar van het terrein waar de parkeerruimte gerealiseerd wordt?	Inmiddels is Aldi eigenaar van het terrein. De gemeente en Aldi hebben afgesproken dat het toekomstige parkeerterrein eigendom wordt van de gemeente, zodat hier openbare parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden (in tegenstelling tot bijvoorbeeld de parkeerplaatsen bij de Albert Heijn in Veghel).
	4. Als de gemeente dit heeft gekocht, voor welk bedrag dan?	Ten behoeve van het plan koopt en verkoopt de gemeente grond aan Aldi. Voor deze grondruil is een taxatie opgesteld, waar het volgende uit is gekomen: • de gemeente verkoopt 642 m2 grond voor de bouw van de supermarkt voor € 150.000,-;

		• de gemeente koopt 2.998 m2 grond voor de aanleg van het toekomstig parkeerterrein. Dit vertegenwoordigt een waarde van € 325.000,-.
	5. Als het eigendom is van Aldi, waarom is de gemeente dan verantwoordelijk voor de parkeerruimte?	De gemeente wenst dat alle parkeerplaatsen die ter plaatse worden aangelegd openbaar toegankelijk zijn. Om deze reden is afgesproken dat de parkeerplaatsen worden overgedragen aan de gemeente.
	6. Hoeveel kosten zijn gemoeid met het realiseren van die parkeerplaatsen?	Ten behoeve van Aldi en zwembad worden parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd. Naast deze parkeerplaatsen is ook een geluidsscherm noodzakelijk. Daarbij investeert de gemeente extra in ruimtelijke kwaliteit en een klimaatbestendige inrichting. Dit leidt tot de volgende kosten: • de bouwkosten voor de parkeerplaatsen op maaiveld zijn geraamd op circa € 410.000,-. Aldi betaalt voor de aanleg van deze parkeerplaatsen een bijdrage van € 200.000,-; • de bouwkosten van de bouwkundige voorzieningen (geluidscherm, pergola etc.) worden op dit moment in beeld gebracht .Aldi betaalt 50% van het noodzakelijke geluidsscherm. Extra investeringen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, zoals de pergola worden door de gemeente bekostigd. Naar verwachting komen de totale kosten uit op circa € 950.000,-. Voor een impressie van de beoogde inrichting wordt verwezen naar bijlage 1.
PvdA-GroenLinks	1. Planregels (Centrum 1): artikel 3.2.2: Onduidelijk is de bepaling onder b: “het bouwvlak mag volledig worden bebouwd tenzij ter plaatse van de	Deze regel is 1 op 1 overgenomen uit het huidige bestemmingsplan “Centrumgebied Veghel”. Op die

	aanduiding ‘maximum bebouwd oppervlak (m2)' een maximum bebouwd oppervlak is aangegeven”. Deze bepaling komt hier niet voor (wel bij Detailhandel) en is dus overbodig en leidt tot onduidelijkheid. Waarom is deze bepaling hier opgenomen? Is dat omdat deze straks in de geconsolideerde versie voor alle centrumbestemmingen moet gelden?	manier sluiten de regels voor wat betreft de bestemming “Centrum 1” bij elkaar aan. P.S. In het bestemmingsplan “Centrumgebied Veghel” is ook niet overal een aanduiding ‘maximum bebouwd oppervlak (m2)' van toepassing binnen de bestemming “Centrum 1”.
	2. Planregels (Detailhandel): artikel 4.4, sub b: verwezen wordt naar de aanduiding ‘Geluidscherm’ en bijbehorende planregels. Deze aanduiding komt echter niet voor in deze bestemming. Komt alleen voor in de bestemming 'Verkeer'. Bovendien is de planregel ook nog eens opgenomen in artikel 12.5. Waarom deze 2x dubbele en overbodige regels?	Het gaat om de voorwaardelijke verplichting voor het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Detailhandel' onder voorwaarde/verplichting van het plaatsen van en de instandhouding van het geluidscherm. Deze planregel hoort daarom bij artikel 4 ‘Detailhandel’ en ook bij artikel 6 ‘Verkeer’. In Artikel 12 zijn strijdige gebruiken opgenomen onder de algemene gebruiksregels. Op dit manier staan alle strijdige gebruiken bij elkaar, vergroot het de toetsbaarheid en ontstaan er een uniform bestemmingsplan.
	3. Planregels (Verkeer): artikel 6.2.2, sub b: ‘aanduiding bijgebouwen’. Bijgebouwen, ten dienste van wat? Ten dienste van de bestemming 'Gemengd 2' (in bestemmingsplan 'Centrumgebied Veghel'? Kunt u verduidelijken wat hiermee bedoeld wordt?	Aangezien dit artikel onder artikel 6 staat, is het ten dienste van ‘Verkeer’(artikel 6). Het bijgebouw is een bestaan gebouw dat bij de appartementen met adres Vlas en Graan 107 t/m 145 (oneven) hoort.
	4. Toelichting, paragraaf 6.1.2 (Stikstofonderzoek): Waarom is er geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van de bouw voor de stikstofdepositie? Is het vooruitschuiven van het onderzoek naar de fase van de omgevingsvergunning niet te riskant gelet op de beleidslijn van de provincie op dit onderdeel en de jurisprudentie hierover? Waarom nu niet ook de sloop- en bouwfase berekenen?	De Wet stikstofreductie en natuurverbetering is inmiddels komen te vervallen waardoor er geen vrijstelling meer geldt voor stikstofuitstoot tijdens de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Bij het indienen van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen zal dan ook een stikstofdepositieberekening worden aangeleverd (dit is een indieningsvereiste)

		waaruit zal moeten blijken dat er geen sprake is van stikstofdepositie.
Hart	1. Uit het antwoord zienswijzen reclamant 1.4: 'De suggesties van omwonenden worden dan betrokken bij de verdere uitwerking'. Vraag: hoe gaat u dat doen?	Er zijn in het verleden reeds enkele bijeenkomsten georganiseerd om omwonenden en belanghebbende te betrekken bij herinrichting van het Stadhuisplein en Vlas en Graan. Ook hebben reclamanten en (vertegenwoordigers van) de gemeente elkaar meermaals gesproken. Wanneer de plannen voor de herinrichting van Vlas en Graan een stap verder worden gebracht, wordt reeds opgehaalde input meegenomen. Daarbij worden omwonenden en belanghebbenden dan opnieuw uitgenodigd om mee te denken c.q. te reageren op verder uitgewerkte planvoorstellen.
	2. Naar aanleiding van antwoord zienswijzen reclamant 1.4: waartoe leidt het erkende 'belang om dit [parkeren, Hart] in samenhang te bekijken'? Specifieker: is die samenhang nog mogelijk als de raad nu dit plan vaststelt en later over de herinrichting van Vlas en Graan besluit?	In het bestemmingsplan voor de verplaatsing van de Aldi is aangetoond dat het plan (conform het parkeerbeleid) voorziet in de eigen behoefte en leidt tot een verbetering van de parkeersituatie voor het centrum. Deze ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve gevolgen voor (de mogelijkheden voor) de herinrichting van Vlas en Graan, waardoor het mogelijk is om nu al stappen te zetten. Uiteindelijk moet voorafgaan aan de herontwikkeling van Vlas een Graan een totaaloverweging worden gemaakt, waarbij dit plan een 'gegeven' is.
	3. Naar aanleiding van zienswijzen 1.5: Hart begrijpt niet hoe de parkeerbehoefte van 207,1 leidt tot een verderop vastgestelde behoefte van 65. Kunt u dat uitleggen?	De parkeerbalans is conform het vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente berekend. Hierin worden de volgende stappen doorlopen: • de nieuwe parkeerbalans wordt berekend (waarbij ook rekening wordt gehouden met eventuele

		parkeerplaatsen die verdwijnen). Dit resulteert in een behoefte van 207,1 parkeerplaatsen; • van de functies die verdwijnen (sporthal en theater/schouwburg) vervalt de parkeerbehoefte en deze kan van het toekomstige gebruik worden afgetrokken (207,1 minus 142,3 = 64,8 afgerond 65). De exacte berekening is opgenomen in bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan.
	4. Naar aanleiding van zienswijzen 1.5: Wat is de reden dat u genoemde ‘eventuele andere ontwikkelingen in de omgeving’ niet in samenhang met dit plan beziet?	Elk ruimtelijk plan moet juridisch gezien op zijn eigen ‘merites’ worden beoordeeld, daarmee hoeft geen rekening gehouden te worden met andere plannen (in de omgeving). In de praktijk wordt uiteraard al wel verder gekeken, naar de samenhang met overige relevante ontwikkelingen. Zo is bijvoorbeeld rekening gehouden met de parkeerbehoefte van het zwembad, omdat het logisch is dat een deel van deze bezoekers gebruik zullen maken van dit parkeerterrein. Zodoende is er een realistische scenario met maximale bezetting in beeld gebracht van de bezetting van het beoogde parkeerterrein.
	5. Naar aanleiding van zienswijzen 1.5: Wat is de reden dat de parkeerbehoefte van zwembadbezoekers geen noodzaak is, maar een wens? Hoe maakt u het onderscheid tussen wens en noodzaak?	Zie beantwoording onder 4. Conform de wettelijke bepalingen moet een bestemmingsplan op eigen ‘merites’ worden beoordeeld. De bouw van het nieuwe zwembad valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan voor de verplaatsing van de Aldi. Strikt juridisch bekeken valt de parkeerbehoefte daarmee buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

	6. Hoeveel invalidenparkeerplaatsen komen er?	Er komt één invalideparkeerplaats nabij de entree van het zwembad en tenminste één invalideparkeerplaats nabij de entree van Aldi.
D66	1. De openbare ruimte zal worden overgedragen aan de gemeente. a) Klopt het, dat dit het parkeerterrein betreft aan de oostzijde? b) Betreft dit ook de groenstrook aan de westzijde? c) Zijn er nog andere stroken/gebieden die worden overgedragen?	Aldi heeft de gronden van Laco verworven (zwembad en sporthal). Alle gronden buiten de footprint van de toekomstige Aldi (bestemming gemengd) worden overgedragen aan de gemeente. Dit zijn inderdaad het parkeerterrein aan de oostzijde en beoogde groenstrook aan de westzijde.
	2. Op het parkeerterrein komen aan de noord-, oost- en zuidzijde geluidsschermen van 3 meter. Er is een voorbeeldtype geluidsscherm genoemd. Hoe is geborgd dat de geluidsschermen een natuurlijke en aantrekkelijke uitstraling hebben? Hoe is geborgd dat dat passend is bij de groeninrichting van het parkeerterrein?	In samenspraak met de welstandscommissie, omwonenden, de architect van het zwembad en de ontwerpers van de openbare ruimte zijn de geluidsschermen vormgegeven. Deze worden gemetseld in gelijkwaardige bakstenen als het zwembad, waarvoor een pergola wordt gerealiseerd. Deze muren en pergola zijn in de toekomst deels begroeid. De realisatie wordt uitgevoerd door de gemeente. In de bijlage 1 bij de beantwoording van deze technische vragen is het ontwerp van het parkeerterrein opgenomen.
	3. Op pagina 17 van het bestemmingsplan staat in figuur 3.1 een schets van de inrichting van het parkeerterrein. a) Hoe groot is de kans dat het parkeerterrein conform deze schets wordt ingericht? b) Wordt de mogelijkheid onderzocht om het parkeerterrein bijvoorbeeld enigszins verdiept aan te leggen? c) Wordt de mogelijkheid onderzocht om het parkeerterrein te voorzien van bijvoorbeeld een pergola-achtige groene overkapping	Zie beantwoording onder vraag 2.

	(vermindering hittestress, vergroening, zie voorbeeld Middegaalspad Kloosterkwartier)? d) Er wordt genoemd dat er vergroening is omdat bomen worden toegevoegd in het plangebied Wordt daarbij gedoeld op de bomen op het parkeerterrein?	
	4. Op pagina 15 van het bestemmingsplan staat dat de gemeente de ambitie heeft om het Stadhuisplein en het gebied Vlas en Graan te vergroenen. a) Wanneer wordt hiervoor een plan ontwikkeld? En komt dat nog in de raad of is het onderdeel van een uitvoeringsplan? b) Op pagina 56 staat dat geen herinrichting van Vlas en Graan zal plaatsvinden. Hoe verhoudt dit zich tot punt a?	Naar aanleiding van de sloop van het voormalige theater De Blauwe Kei aan het Stadhuisplein, zijn enkele bijeenkomsten met omwonenden georganiseerd om te komen tot een goede inrichting van de vrijkomende openbare ruimte. Om geen kansen te laten liggen is dit traject breder aangevlogen, waarbij ook gekeken is naar een groter plangebied waaronder Vlas en Graan. Daarbij is destijds al aangegeven dat herinrichting van Vlas en Graan op een later moment plaats zou vinden. Wanneer de plannen voor de herinrichting van (een deel van) Stadhuisplein op hoofdlijnen gereed zijn en ook de financiële consequenties in beeld zijn kan een uitvoeringskrediet worden aangevraagd bij uw gemeenteraad. De herinrichting van Vlas en Graan is een eventuele vervolgstap, zie ook het antwoord hieronder.
	5. De verkeersbewegingen op Vlas en Graan zullen met de verplaatsing van Aldi en gereed zijn nieuwe zwembad veranderen. Daarnaast is het pand Berden/Hout-Brox nu leeg en zullen er op enkele plaatsen aan de noordwand veranderingen komen. Is een herbezinning op de aard en inrichting van de straat Vlas en Graan voorzien? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer?	Er spelen erg veel ontwikkelingen in het Veghelse centrum, waarvan de effecten nog niet (volledig) bekend zijn. Een bezinning op de inrichting van Vlas en Graan is voorzien. Uitgangspunt is dat de nieuwe parkeervisie voor Veghel dan bekend dient te zijn.

	6. Op pagina 33 staat het plan voor herinrichting van de omgeving van de huidige Aldi met Steegje en Schakelpad naar de hoofdstraat. a) Is het Schakelpad openbaar gebied? b) Wanneer is (het plan voor) deze herinrichting voorzien?	Het Schakelpad is deels in eigendom van de gemeente en deels particulier bezit. Wanneer het bestemmingsplan voor de verplaatsing van de nieuwe Aldi onherroepelijk in werking is getreden, kan Aldi starten met haar werkzaamheden en ontstaat er ook voldoende zekerheid om tot herontwikkeling van de achterblijvende locatie over te gaan. De herinrichting van het Schakelpad hangt hiermee samen. Op dit moment is hiertoe een bestemmingsplan in voorbereiding.
	7. Op pagina 49 wordt gesproken over een wadi/greppel tbv de waterberging. Waar is deze voorzien?	In hoofdstuk 7 is de waterparagraaf opgenomen, waarin de aanleg van een greppel/ Wadi is benoemd als mogelijke waterberging. In bijlage bij deze technische vragen is opgenomen hoe de afvoer van het hemelwater van het beoogde parkeerterrein plaatsvindt. De afwatering van het dak wordt aangesloten op het bestaande hemelwaterstelsel.
	8. Als PPP-scan is een afbeelding opgenomen met alleen maar positieve indicatoren. De onderbouwing op de indicatoren ontbreekt echter. a) Kan de onderbouwing beschikbaar worden gesteld? b) Kan er een nieuwe werkwijze/termijn voor technische vragen over de PPS-scan aangegeven worden?	In bijlage 2 is een nieuwe PPP-scan toegevoegd. Wat betreft termijnen en werkwijzen van de technische vragen kan contact opgenomen worden met de Griffie.
	9. In de reactie van bewoners wordt gewezen op het belang van goede positionering van voorzieningen als winkelwagentjes en eventuele glasbak etc.. a) Wat zijn de regels die hiervoor gelden bij de nieuwe Aldi? b) Op welke wijze zijn hier (meer/andere) afspraken over gemaakt?	De winkelwagentjes worden binnenin de winkel gestald. In de plannen voor het openbare gebied is ruimte gereserveerd voor de plaatsing van glasbakken.