

Antwoorden op technische vragen GroenLinks mbt bestemmingsplan Loods 5

Vraag 1

Waarom toestemming voor deze perifere handel . Hornbach/Makro/ Ikea/beddenzaken/Mediamarkt Allemaal koopgoten met een publiek/auto aantrekkende functie. Hoe past dat in de strategie die destijds bij de inrichting en bestemming is beoogd.

Antwoord

Medio 2012 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke detailhandelsnota vastgesteld. Hierin is een concentratiegebied vastgelegd voor de vestiging van perifere detailhandelsbedrijven op het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf die passen binnen het thema “in-en-om-het-huis”.

Dit beleid is vervolgens opgenomen in Regionale Programma Detailhandel en het Regionale Programma Werken.

Daarnaast heeft thematische regionale afstemming over de beoogde vestiging van Loods 5 plaatsgevonden.

Tijdens het Intergemeentelijk Overleg Detailhandel van 14 november 2017 en in het regionaal portefeuillehoudersoverleg Economische Zaken van 6 december 2017 is melding gemaakt van de voorgenomen vestiging van Loods 5 op Centerpoort-Nieuwgraaf.

Daarbij is geconcludeerd, dat deze ontwikkeling past in het vastgestelde beleid betreffende perifere detailhandel.

Vraag 2

Wat is in de anterieure overeenkomst opgenomen?

Antwoord

De gemeente is verplicht een onderzoek in te stellen naar de uitvoerbaarheid van een bestemmingplan en de uitkomsten van het onderzoek in de toelichting op te nemen.

De realisatie van deze ontwikkeling is in handen van één partij, de initiatiefnemer Loods 5. Met de initiatiefnemer is op 2 november 2017 een anterieure overeenkomst afgesloten.

De overeenkomst ziet op de kadastrale percelen, sectie F, nummers 2019, 1882, 2071, 2176 en 2212, ter grootte van circa 15.000 m².

Op de locatie wordt een woon- en lifestyle winkel gerealiseerd, conform de nationaal bekende Loods 5-formule Tevens wordt de aangrenzende infrastructuur aangepast.

De hoofdlijnen van de overeenkomst zijn de volgende.

De gemeente heeft de inspanningsverplichting om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken in het betreffende bestemmingsplan en de benodigde vergunningen af te geven.

De gemeente zal de aanpassingen betreffende de infrastructuur realiseren.

De initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico op de locatie een bouwplan realiseren, te weten een Loods 5-winkel.

De initiatiefnemer is verplicht om aan de gemeente een exploitatiebijdrage te betalen waarmee het kostenverhaal voor het plangebied verzekerd is.

De initiatiefnemer is verplicht om eventuele planschade aan de gemeente te vergoeden.

Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a van de Wet ruimtelijke ordening behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het kostenverhaal is verzekerd via de met de initiatiefnemer gesloten (anterieure) overeenkomst.

Vraag 3

Verkeer en parkeren

Voor de verkeersdruk is er geen probleem is de conclusie. Daarmee wordt rekening gehouden met de aanpassingen op de volgende kruispunten; Nieuwgraaf – Rivierweg

Nieuwgraaf - in- en uitrit Mc Donalds

Nieuwgraaf- Lythograaf

Wat moet hieraan nog gedaan worden?

Antwoord

Nadat het bestemmingsplan Lood 5 onherroepelijk is wordt de bijdrage voor de nog uit te voeren verkeerstechnische maatregelen betaald. Hierna worden de uit te voeren maatregelen onder regie van de gemeente ter hand genomen.

Het civieltechnische plan wordt de komende tijd in detail verder uitgewerkt en bestek gereed gemaakt.

Vraag 4

Onder 3.1.1. 2de boulit wordt gesproken over verplichtingen die zijn aangegaan over o.a. biodiversiteit. Waarom wordt groen opgeofferd voor de bouw. Vindt er compensatie plaats om biodiversiteit te behouden?

Antwoord

Het tweede dotje van paragraaf 3.1.1 ziet op beleid van de Rijksoverheid in algemene zin.

In het bestemmingsplan Centerpoort-Nieuwgraaf is een smalle zichtlijn opgenomen middels een groenbestemming. Deze zichtlijn blijft overigens op maaiveldniveau gehandhaafd doordat het gebouw op kolommen wordt geplaatst.

Daarnaast wordt de afgrenzing van de parkeergarage in groen uitgevoerd.

Het gebouw en het inrichtingsplan is dan ook positief beoordeeld door de Welstandscommissie.

Vraag 5

Conclusie onder 3.2.2. De huidige bestemming van de locatie is toch anders en de bestemming van Centerpoort op andere locaties zijn wel bestemd voor perifere handel. Heeft de provincie toestemming gegeven voor uitbreiding van deze bestemming?

Antwoord

Het vigerende bestemmingsplan maakt reeds perifere detailhandel mogelijk.

De situering van het gebouw en de inrichting van het terrein zijn de aanleiding om dit initiatief middels een bestemmingsplanherziening te faciliteren.

Zie ook het antwoord op vraag 1.

Vraag 6

Luchtkwaliteit wordt het jaargemiddelde gebruikt. Door de concentratie van het verkeer in de weekenden en bepaalde dagen is het daggemiddelde een betere maatstaf, toch?

Antwoord

De in het bestemmingsplan opgenomen onderzoeken naar de luchtkwaliteit zijn volgens de de daarvoor geldende regels en richtlijnen uitgevoerd. Bij de te hanteren methodieken heeft de gemeente geen keuzevrijheid.

Uit de verrichte onderzoeken blijkt, dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.