

Beantwoording vragen VWB 16 mei 2023

Datum 30 mei 2023
Fractie VWB
Onderwerp Aanvullende informatie bestemmingsplan Raadhuisplein 1-3, Asperen

Tijdens de oordeelsvormende raadsvergadering van 16 mei 2023 is door de portefeuillehouder bij agendapunt 4 (bestemmingsplan Raadhuisplein 1-3, Asperen) voor een tweetal punten toegezegd dat er nader informatie zou worden nagezonden vooruitlopend op de raadsvergadering van 30 mei.

Vraag 1

Waarborging monumentale waarde voormalige bestuursvilla

Door de fractie Verenigd West Betuwe zijn vragen gesteld over de wijze waarop het behoud van het monumentale karakter van de bestuursvilla wordt gewaarborgd.

Antwoord

De villa is officieel als gemeentelijk monument aangewezen. Dat betekent dat verbouwingen aan de villa door de brede Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (dus inclusief de deskundige op het vlak van cultuurhistorie) worden beoordeeld.

Bij de verkoop van het object is uiteraard gewezen op de monumentale status. Zie onderstaande passage uit de verkoopstukken:

Randvoorwaarden voor gebiedsontwikkeling:

De bestuursvilla moet, gelet op de karaktervolle, monumentale maar ook emotionele waarde voor de bewoners van Asperen, behouden blijven.

Mede om onnodig lange leegstand van het pand te voorkomen heeft het college bij start van terinzagelegging van het bestemmingsplan tevens besloten dat het "kruimelbeleid Wabo", voor ander gebruik binnen de bebouwde kom, kan worden toegepast binnen de kaders van het bestemmingsplan. Hierdoor kon onlangs een omgevingsvergunning worden verleend voor gebruik van het pand als woning. Bewoning van het pand is de beste garantie dat zorg wordt besteed aan onderhoud en instandhouding van het object.

Vraag 2

Parkeernormen voor met name het nieuwe appartementengebouw

Vanuit enkele fracties zijn vragen gesteld over de gebruikte parkeernormen met daarbij de zorg of er wel voldoende parkeermogelijkheden zijn. Daarbij gaat het dan met name om het parkeren voor het toekomstige appartementengebouw. Door de CU werd in dat verband gevraagd nader in te gaan op de memo verkeer en parkeren (=bijlage 6 van de toelichting van het bestemmingsplan).

Antwoord

Bij de start van het project is overleg geweest tussen de initiatiefnemers en de verkeersdeskundige van de gemeente. Daarbij is onder meer gesproken over de parkeerbehoefte.

Het op 30 juni 2020 vastgestelde paraplubestemmingsplan "Parkeren 2019" is bij de beoordeling betrokken. Dit bestemmingsplan, dat het grondgebied van de gehele gemeente West Betuwe beslaat, moet er namelijk vooral voor zorgen dat het onderwerp "parkeren" op de agenda staat bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het is daarbij goed om te beseffen dat het betreffende bestemmingsplan geen vaste in "beton gegoten" normen voorschrijft. Naar gelang het gebied (stedelijkheidsgraad, wel of niet bebouwde kom) maar uiteraard ook de specifieke nieuwe functie die wordt toegelaten, kan gemotiveerd een parkeernorm worden voorgeschreven. Dat kan de maximale norm volgens de genoemde CROW publicatie (nr. 381) zijn, maar in het uiterste geval kan er ook voor worden gekozen om een volledige vrijstelling van de parkeereis te verlenen. In paragraaf 3.2 van de genoemde memo is de juridische opzet van die regelgeving uitgeschreven.

Voor het appartementengebouw is uitgegaan van maximaal 28 appartementen. Daarbij is gelet op het bestaande te benutten bouwvolume altijd duidelijk geweest dat het geen gezinsappartementen kunnen worden. Het pand is simpelweg te klein om 28 grote meerkamer-appartementen te realiseren. Van de 28 geprojecteerde appartementen zijn er maar 6 met twee slaapkamers. Alle overige appartementen krijgen 1 slaapkamer. De helft van de appartementen krijgt een woonoppervlakte tussen de 40-50 m². Alleen de zes grootste appartementen (met twee slaapkamers) krijgen een woonoppervlakte van meer dan 80 m² (tot maximaal 96 m²).

De benoemde doelgroep met name starters/senioren (vanaf 50 jaar) komt dan ook voort uit het voorgenomen bouwprogramma. Gezinnen met kinderen zullen de appartementen te klein vinden. Een en ander heeft natuurlijk invloed op de te verwachten parkeerbehoefte.

Met het bouwprogramma in het achterhoofd is vervolgens gekeken wat een realistische parkeernorm zou zijn. Belangrijk werd gevonden dat er per appartement in ieder geval één toegewezen parkeerplaats komt. De eigenaar van die parkeerplek weet zich dan altijd verzekerd van een parkeerplaats en hoeft niet rond te rijden om een plek te vinden. Aanvullend is het terrein groot genoeg om nog een achttal extra parkeerplekken aan te leggen (specifiek voor bewoners van het appartementengebouw) waardoor het totaal op 36 parkeerplaatsen uitkomt. Dat geeft een gemiddelde van bijna 1,3 parkeerplaats per appartement op eigen terrein. Bij de eerdere beantwoording van vragen van de CU is een gewijzigde inrichtingsschets meegestuurd om een en ander duidelijk te maken. Met de voorgenomen ambtshalve wijzigingen wordt via de planregels van het bestemmingsplan geborgd dat deze parkeerplaatsen ook worden aangelegd.

Omdat het parkeren niet alleen op eigen terrein hoeft plaats te vinden mag ook beroep worden gedaan op nabij gelegen openbare parkeervoorzieningen. Het gaat dan in dit geval met name om de parkeerplaatsen aan het Raadhuisplein. Dit is des te meer te rechtvaardigen omdat bij het voormalige gebruik van de panden als gemeentekantoor deze plekken al door gebruikers en bezoekers van het gemeentehuis werden gebruikt om hun auto te parkeren.

Als alleen al de 9 parkeerplaatsen langs de oprijlaan (grindvlak) worden meegeteld zitten wij op 45 parkeerplaatsen. Dat geeft een gemiddelde van 1,6 parkeerplaats per appartement. Dat zit dicht op de gemiddelde parkeerbehoefte van 1,74 voor de villa (vrijstaand koop) op het drukste moment (werkdagavond) zoals opgenomen in de tabel op blz. 6 van eerder genoemde memo verkeer en parkeren (= bijlage 6 van de toelichting van het bestemmingsplan). Zoals eerder gesteld is het meer dan realistisch om voor de toekomstige bewoners van het appartementengebouw uit te gaan van een lagere parkeerbehoefte dan bijvoorbeeld die voor de villa.

Mocht er incidenteel nog een extra parkeerbehoefte zijn, dan blijft in tweede instantie het voorplein (tegenover de kerk) over. De verwachting is dat dit in de praktijk nauwelijks nodig zou hoeven te zijn. Ook na reconstructie van het plein in het kader van de algehele herinrichting van de openbare ruimte in Oud-Asperen blijft in dit verblijfsgebied ruimte beschikbaar voor parkeren. In het definitieve ontwerp "Herinrichting centrum Oud Asperen" is hier een tiental parkeervakken opgenomen (zie bijlage). De eindconclusie is dan ook dat voor het appartementengebouw wordt uitgegaan van een realistische parkeerbalans.

Bijlage: Definitief ontwerp Herinrichting centrum Oud Asperen (29-11-2022), zie ook gemeentelijke projectwebsite "Herinrichting oude kern van Asperen".