

De heer F.J.J.M. van Oirschot  
Kerkstraat 15  
5133 AJ Riel

Correspondentie-adres  
Postbus 17  
5060 AA Gourle  
Tel (013) 5310 810  
Info@gourle.nl

Bezoekadres  
Gemeentehuis Gourle  
Oranjesplein 1

Uw referentie

Uw brief van  
9 november 2013

Onze referentie  
2013006798

Datum  
12 december 2013

Onderwerp

Heroverweging voorwaarden principeverzoek  
uitbreiden winkel en bouw appartementen  
Kerkstraat 15 Riel

Behandeld door

Mw. S. Torremans  
Tel (013) 5310 855  
Fax (013) 5343 985

Bijlage(n)

1

VERZONDEN 12 DEC 2013

Geachte heer Van Oirschot,

Op 9 november heeft u een e-mail gestuurd met betrekking tot uw initiatief voor het uitbreiden van de winkel en de bouw van 4 appartementen aan de Kerkstraat 15 in Riel. U heeft gevraagd om de gestelde voorwaarde ten aanzien van het parkeren en de voorwaarde ten aanzien van het laden en lossen te heroverwegen. Hierbij willen wij uw vraag beantwoorden.

#### Standpunt college

Het college heeft besloten de eerder gestelde voorwaarde ten aanzien van de bevoorrading en het laden en lossen te nuanceren. Besloten is wel vast te blijven houden aan de eerder gestelde voorwaarde ten aanzien van parkeren.

#### Toelichting standpunt parkeren

Bij de beoordeling van het aspect parkeren is uitgegaan van het volgende programma.

| Voorkomende functies | Eenheid    | Min. norm | Max. norm | Aantal | Min. aantal | Max. aantal |
|----------------------|------------|-----------|-----------|--------|-------------|-------------|
| Woning etage duur    | Woning     | 1,2       | 2,0       | 3      | 3,6         | 6,0         |
| Woning etage midden  | Woning     | 1,0       | 1,8       | 2      | 2,0         | 3,6         |
| Showroom             | 100 m² bvo | 1,6       | 1,8       | 6      | 9,6         | 10,8        |
| Werkplaats           | 100 m² bvo | 1,3       | 1,8       | 2,5    | 3,3         | 4,5         |
| <b>Totaal</b>        |            |           |           |        | 18,5        | 24,9        |

Aangenomen is dat de extra 400 m² bebouwing die volgens het door u ingediende schetsplan op begane grond wordt gerealiseerd volledig als nieuwbouw kan worden aangemerkt. Daarbij is geen rekening gehouden met eventuele opslag op de verdieping. Uit nader onderzoek blijkt dat er op dit moment inderdaad wel opslag op de verdieping plaatsvindt. Wanneer aangenomen wordt dat deze verdieping van ca. 200 m² nu volledig voor opslag gebruikt wordt, bedraagt de netto uitbreiding geen 400 m², maar ca. 200 m².

#### Bijlage(n):

Tekening schetsontwerp dorpsplein

#### Afschrift aan:

VVH, R&B, J. Lofwieg

BNC bank 28 50 02 848

IBAN: NL66RNGH0285002848

Als gevolg van de beoogde uitbreiding van de showroom op de begane grond hoeven volgens de parkeernormen dan geen 6,4 à 7,2 parkeerplaats, maar 3,2 à 3,6 parkeerplaatsen extra te worden aangelegd. De eerder gemaakte parkeerbalans is op dit punt niet correct geweest.

Dit laat onverlet dat er ten opzichte van de bestaande situatie volgens het ingediende schetsplan weldegelijk extra oppervlak aan winkel met werkplaats en opslag en 4 nieuwe appartementen worden toegevoegd. Volgens de parkeernormen zal dit resulteren in een extra parkeerbehoefte rondom het Dorpsplein. Als gevolg van de beoogde uitbreiding een toename van 3,2 à 3,6 (uitbreiding showroom) + 4,4 à 7,6 (4 appartementen) = 8 à 11 parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande situatie. Als deze extra parkeerbehoefte niet op het eigen terrein kan worden opgevangen, maar in de openbare ruimte parkeerplaatsen moeten worden aangelegd, is het redelijk hiervoor een financiële bijdrage te vragen. Hoeveel parkeerplaatsen straks precies zullen moeten worden aangelegd, zal blijken uit de concrete vergunningsaanvraag. Pas dan is immers exact bekend met welk oppervlak de winkel op de begane grond daadwerkelijk zal toenemen.

#### **Toelichting standpunt bevoorrading en laden en lossen**

Bij de recent uitgevoerde herinrichting van het Dorpsplein in het kader van het IDOP is rekening gehouden met de bestaande bebouwing en functies rondom het plein. Overeenkomstig de huidige situatie is uitgangspunt van het inrichtingsplan dat de bevoorrading van de fietsenzaak hoofdzakelijk plaatsvindt voor de ingang aan de zijde van het Dorpsplein. Hiervoor is ook een specifieke ruimte op het plein ingericht. Daarnaast blijft de bestaande inrit naast De Leybron behouden en blijft deze via het terras voor De Leybron bereikbaar. Op dit moment wordt deze toegang incidenteel gebruikt en is het geen probleem dat af en toe wat bevoorradingsverkeer van de fietsenzaak over het terras zal rijden.

In het door u gepresenteerde schetsontwerp vervalt echter de bestaande toegang naar de fietsenzaak aan de zijde van het Dorpsplein ten gunste van het trappenhuis naar de bovengelige appartementen. Dit is precies ter plaatse van de in het inrichtingsplan gemaakte ruimte voor bevoorrading. Hoewel bij de materialisatie van het terras voor De Leybron rekening is gehouden met de mogelijkheid om deze te kunnen berijden om bij de bestaande inrit naar het achterterrein van de fietsenzaak te komen, is het niet gewenst dat het terras een primaire functie voor de bevoorrading gaat vervullen. Daarom is de voorwaarde gesteld dat de bevoorrading en het laden en lossen ten behoeve van de fietsenzaak in hoofdzaak dienen te blijven plaatsvinden vanaf de specifiek hiervoor gemaakte ruimte op het nieuwe heringerichte Dorpsplein, zodat de entree aan de zijde van De Leybron slechts minimaal gebruikt hoeft te worden.

U heeft echter aangegeven dat door deze voorwaarde de mogelijkheid wordt geblokkeerd om aan deze zijde parkeren op eigen terrein te kunnen realiseren. Dit is aanleiding geweest om nog een keer naar de inrichting van het Dorpsplein te kijken. Het lijkt mogelijk te zijn om op de in de bijgevoegde tekening geschetste wijze een toegang te maken naar het terrein van de fietsenzaak, die zich voegt binnen het ontwerpconcept van het Dorpsplein, waarbij het terras voor De Leybron als afzonderlijk element herkenbaar blijft en ook het aantal parkeerplaatsen op het Dorpsplein behouden kan blijven. Het college heeft daarom besloten dat wanneer u het perceel ten behoeve van het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein wilt ontsluiten vanaf de zijde van het Dorpsplein, langs De Leybron, dit kan plaatsvinden op de geschetste wijze en onder de voorwaarde dat de kosten van deze herinrichting voor uw rekening komen. Het gaat hierbij dan concreet om het aanpassen van bestrating, het verplaatsen van een stukje haag en het verplaatsen van een lichtmast. Naar verwachting bedragen de kosten hiervan ca. € 5.000,-.

**Nog vragen**

Wij gaan er vanuit dat wij een helder antwoord hebben gegeven op uw verzoek. Heeft u toch nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met Sylvia Torremans van de Afdeling Ontwikkeling (013) 5310 655 of [sylvia.torremans@gourle.nl](mailto:sylvia.torremans@gourle.nl). Zij beantwoordt uw vragen graag.

Met vriendelijke groet,  
namens het college van burgemeester en wethouders

mevrouw J. Belf  
hoofd afdeling Ontwikkeling

# SCHETSONTWERP DOR

