

Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Leenderweg 18', behorende bij besluit van [21 oktober 2021]

Het ontwerpbestemmingsplan 'Leenderweg 18' heeft voor een periode van zes weken, van 24 juni t/m 4 augustus 2021, digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gezien de maatregelen (ter bestrijding van Covid-19) was het alleen mogelijk om het plan op afspraak in te zien op het gemeentehuis van Valkenswaard. Het plan was daarnaast in te zien via de computers bij de bibliotheek in Valkenswaard en bij ontmoetingscentrum De Belleman in Dommelen of op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis in Borkel en Schaft. Deze locaties waren onder voorwaarden geopend. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en het Valkenswaardse Weekblad. Daarnaast zijn de indieners van inspraakreacties aangeschreven.

Het plan is eveneens in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Provincie Noord-Brabant heeft geen zienswijzen ingediend. Waterschap De Dommel heeft aangegeven dat ze kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

In totaal zijn gedurende de periode van terinzagelegging drie zienswijzen binnengekomen. Hierna worden de zienswijzen besproken. De zienswijzen zijn cursief weergegeven, waarna de reactie van de gemeente is geformuleerd.

1. Reclamant 1, 31 juli 2021, ontvangen 31 juli 2021

a. Volgens uw brief d.d. 21 juni 2021 (kenmerk 1419882/1420955) heb ik de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan Leenderweg 18, waarbij ik mij moet richten aan de gemeenteraad van de gemeente Valkenswaard.

In de eerdergenoemde brief wordt melding gemaakt van 'gebruikelijke publicatie'. Ik denk dat het Valkenswaardse Weekblad wordt bedoeld? Volgens deze krant dd. 23 juni 2021 heb ik de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenswaard.

Dit is de reden dat ik mij met deze brief richt aan zowel het college als aan de gemeenteraad.

De 'gebruikelijke publicatie' waarnaar gerefereerd wordt in onze brief, d.d. 21 juni 2021, betreft inderdaad het Valkenswaardse Weekblad. Het was gedurende de periode van terinzagelegging voor eenieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. Wij hebben uw zienswijze in goede orde ontvangen en zullen in de punten hieronder ingaan op uw zienswijze.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid om mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Leenderweg 18 in te dienen. Mijn reactie richt zich vooral op punt 5.3.2 parkeren van het plan. Het is teleurstellend om in het plan (versie 4 juni 2021) te lezen hoe weinig er is gedaan met mijn eerder ingebrachte opmerkingen. Ik voel mij onbegrepen. Ondanks wat er allemaal in paragraaf 5.3.2 beredeneerd wordt, blijft het gegeven dat het parkeren grotendeels NIET binnen het plangebied wordt opgelost.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt als uitgangspunt dat de benodigde parkeergelegenheden op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein opgelost. De ontwikkelaar heeft hiervoor grond geruimd met de gemeente. Hiermee wordt dit onderdeel van het plangebied. De grondgebonden woning aan de Hofstraat krijgt twee eigen parkeerplaatsen, de drie appartementen aan de Leenderweg krijgen allen een eigen

parkeerplaats (welke gerealiseerd worden op de geruilde grond).

Initiatiefnemer zal het Tuinpad herinrichten en parkeerplaatsen realiseren ten behoeve van de drie appartementen. Ten behoeve van vergunninghouders worden, naast de zeven al aanwezige parkeerplaatsen, vijf parkeerplaatsen gerealiseerd aan het Tuinpad. Deze parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en kunnen gebruikt worden door bezoekers of vergunninghouders. Paragraaf 5.3.2 in de toelichting zal op basis van bovenstaande tekstueel gewijzigd worden.

- **Paragraaf 5.3.2, een deel van alinea 2 luidde als volgt:**

“Voor het overige wordt de situering van de parkeerplaatsen nog nader uitgewerkt in samenspraak met de gemeente. Hierbij worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de parkeernorm conform de gemeentelijke parkeernota. Er worden dan ook geen parkeerproblemen verwacht als gevolg van de ontwikkeling.”

Wijzigen naar:

“Daarnaast wordt een strook grond, gelegen aan het Tuinpad, overgedragen door de gemeente. Hiermee wordt dit onderdeel van het plangebied. Drie parkeerplaatsen worden voor de appartementen op deze strook gerealiseerd. Tevens worden vijf openbaar toegankelijke parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn zowel door vergunninghouders als bezoekers te gebruiken. In de omgeving zijn verder voldoende parkeermogelijkheden voor bezoekers.”

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

c. Daarom volsta ik met herhaling van mijn eerder aangedragen argumenten zie onder.

Volgens de bestemming “wonen” (artikel 5 van de regels) is het onder andere mogelijk om binnen het plangebied parkeervoorzieningen te realiseren. Bij de uitwerking van het plan in de tekening, opgenomen op bladzijde 38 van de “toelichting”, wordt hieraan helemaal geen vertaling gegeven. Het parkeren wordt volgens dit plan dus hoofdzakelijk BUITEN het plangebied gerealiseerd. Dit is in strijd met het beleid van de gemeente, zoals opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard. Hierin staat namelijk vermeld dat “de aanleg van de parkeerplaatsen op eigen terrein dient te gebeuren”. In de toelichting staat nota bene vermeld dat de beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling!

Volgens de gehanteerde parkeernorm zijn 6,4 parkeerplaatsen nodig, waarvan er twee aan de voorzijde van de woning aan de Hofstraat komen.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt als uitgangspunt dat de benodigde parkeergelegenheden op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein opgelost. De grondgebonden woning heeft twee eigen parkeerplaatsen, de drie appartementen hebben allen een eigen parkeerplaats. Daarnaast worden een aantal openbaar toegankelijke parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekers. Deze parkeerplaatsen zijn door zowel vergunninghouders als bezoekers te gebruiken.

Op basis van voorgaande wordt een strook grond gelegen aan het Tuinpad overgedragen aan initiatiefnemer teneinde het bouwplan volledig te kunnen realiseren. Initiatiefnemer zal het Tuinpad herinrichten en parkeerplaatsen realiseren ten behoeve van de drie appartementen. De vrijstaande woning wordt in het plangebied voorzien van twee parkeerplaatsen. Ten behoeve van vergunninghouders worden, naast de zeven al aanwezige parkeerplaatsen, vijf parkeerplaatsen gerealiseerd aan het Tuinpad. Deze parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en kunnen gebruikt worden door bezoekers of vergunninghouders.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

d. Hierbij heb ik twee opmerkingen.

- *In de huidige situatie is aan de kant van de Hofstraat (in het plangebied) al vrije ruimte aanwezig, die regelmatig wordt gebruikt voor het parkeren van een of meer auto's. Weliswaar is dit geen parkeerplaats, maar het geeft wel aan dat hier al een grote parkeerbehoefte aanwezig is. Die auto's zullen wel ergens moeten blijven!*

Naast de zeven al aanwezige parkeerplaatsen aan de linkerkant van het Tuinpad, worden er acht extra parkeerplaatsen gerealiseerd aan de rechterkant. Drie hiervan zijn ten behoeve van de toekomstige appartementen (hiervoor heeft grondruil plaatsgevonden waardoor dit op eigen terrein wordt gerealiseerd). Ten behoeve van vergunninghouders en bezoekers worden er vijf extra parkeerplaatsen gerealiseerd bij de herinrichting van het Tuinpad. Deze parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en kunnen gebruikt worden door bezoekers of vergunninghouders. De auto's die dus al regelmatig parkeren op het Tuinpad (buiten de vakken) kunnen hier dus ook parkeren. Aan de andere kant van het Tuinpad zijn dus al zeven parkeerplaatsen aanwezig. Deze zullen behouden blijven om zo aan de vraag te blijven voldoen. In de omgeving zijn verder voldoende parkeermogelijkheden voor bezoekers indien de plekken bezet zijn.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- *Volgens bladzijde 39 (toelichting, einde paragraaf 5.1) worden drie parkeerplaatsen aan de kant van het tuinpad specifiek ingericht voor de drie appartementen. Dit betekent op zich al dat 1,4 parkeerplaats 'in het niets verdwijnt'. Bovendien bevindt de oppervlakte van deze parkeerplaatsen zich voor het grootste deel op het Tuinpad, dat buiten het plangebied is gelegen.*

De parkeernorm in de beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard is berekend aan de hand van een bewonersaandeel en een bezoekersaandeel. De vrijstaande woning wordt van twee parkeerplaatsen voorzien. Voor de appartementen worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd op een strook van het Tuinpad, welke middels grondtransactie onderdeel is geworden van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan parkeervoorzieningen voor het bewonersaandeel. Bezoekers kunnen gebruik maken van de parkeergelegenheden in het openbaar gebied, waaronder de parkeerplaatsen aan het Tuinpad.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

e. Daarbij worden in de feitelijke situatie, al jarenlang, in dit deel van het Tuinpad auto's geparkeerd, acht tot tien (!) stuks (vergunninghouders). De extra drie (maar eigenlijk 4,4) parkeerplaatsen moeten dus eigenlijk extra worden gerealiseerd, naast de al bestaande parkeerbehoefte. Er is thans al een hoge parkeerdruk hier aanwezig en deze zal door het bouwplan alleen nog maar verder toenemen. Graag breng ik bij u in herinnering dat de gemeente in het verleden enkele plantenbak(ken) in het Tuinpad heeft verwijderd om de toen al aanwezige parkeerbehoefte hier te kunnen opvangen.

Het Tuinpad wordt heringericht met aan de kant van het plangebied drie parkeerplaatsen voor de te realiseren appartementen en vijf parkeerplaatsen voor vergunninghouders. Aan de andere kant van het Tuinpad zijn reeds parkeerplaatsen aanwezig. Deze zullen behouden blijven om zo aan de vraag te blijven voldoen.

In totaal zijn negen vergunningen verleend voor parkeren op het Tuinpad. (parkeervergunning Tuinpad-Muldershoek) Deze vergunningen zijn geldig in het Tuinpad en de Muldershoek. Een parkeervergunning geeft overigens geen plaatsgarantie. Daarnaast mag in het tuinpad ook door bezoekers worden geparkeerd met bezoekerskaartjes. Indien het tuinpad vol staat, moet worden uitgeweken naar een andere parkeergelegenheid.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

f. Hiernaast merk ik op dat het plangebied kennelijk valt in parkeerzone sector 2. Dat betekent toch dat het parkeren al gereguleerd moet worden, omdat er een parkeerprobleem speelde?

Het klopt dat het plangebied is gelegen in parkeerzone sector 2. Hierin hebben bewoners de mogelijkheid om een parkeervergunning aan te vragen.

Het beleid van Valkenswaard is er inderdaad op gericht om het parkeren op de juiste plek te laten plaatsvinden. Hierdoor werkt de gemeente met parkeerzones met vergunningparkeren en betaald parkeren. Hiermee wordt voorkomen dat wel ontmoedigt dat bezoekers van het centrum in dit gebied zullen parkeren en daarmee het parkeren gereguleerd wordt. Deze keuze staat verder los van de parkeernorm die de gemeente hanteert.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

g. Ik vind dan ook dat het bouwplan moet worden aangepast om de parkeerdruk niet nog meer te doen oplopen. Dit betekent dat de parkeerbehoefte voortkomend uit het plan daadwerkelijk binnen het plangebied moet worden opgelost. Binnen het plangebied is, gegeven de bestemming 'wonen', hiervoor ruim voldoende mogelijkheid. Nu wordt slechts de bestemming 'parkeren' hiervoor benut.

Als gemeente zijn wij van mening dat het parkeren in voldoende mate in het plangebied wordt gerealiseerd. De benodigde parkeerplaatsen voor het planvoornemen worden namelijk op eigen terrein gerealiseerd. Het gedeelte dat in het Tuinpad wordt ingericht voor de drie parkeerplaatsen van de appartementen, is in eigendom van de ontwikkelaar. Het bezoekersdeel van de parkeernorm wordt in openbaar gebied gerealiseerd zodat deze plekken voor eenieder toegankelijk zijn. De bestemming 'wonen' is voornamelijk bedoeld voor wonen en tuinen en erven. Parkeren is binnen deze bestemming mogelijk, maar stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. Binnen dit planvoornemen wordt de bestemming 'verkeer' hiervoor benut.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

j. Ik zie graag, in het aan te passen plan, hoe het parkeren alsnog binnen het plangebied wordt opgelost. Ik verzoek u vriendelijk om mij hierover te informeren.

Ik vertrouw erop dat u mijn inspraakreactie betreft bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan Leenderweg 18.

Uw zienswijze en de beantwoording hiervan wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Deze wordt vervolgens vastgesteld. Het bestemmingsplan wordt na vaststelling voor 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode staat beroep bij de Raad van State open voor belanghebbenden. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of – indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en om een voorlopige voorziening is verzocht – op het moment dat op het verzoek is beslist.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Reclamant 2, 2 augustus 2021, ontvangen 2 augustus 2021

a. Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid om mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Leenderweg 18 in te dienen.

Mijn reactie richt zich vooral op punt 5.3.2 parkeren van het plan.

Volgens de bestemming "wonen" (artikel 5 van de regels) is het onder andere mogelijk om binnen het

plangebied parkeervoorzieningen te realiseren. Bij de uitwerking van het plan in de tekening, opgenomen op bladzijde 38 van de “toelichting”, wordt hieraan helemaal geen vertaling gegeven. Het parkeren wordt volgens dit plan dus hoofdzakelijk BUITEN het plangebied gerealiseerd. Dit is in strijd met het beleid van de gemeente, zoals opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard. Hierin staat namelijk vermeld dat “de aanleg van de parkeerplaatsen op eigen terrein dient te gebeuren”. In de toelichting staat nota bene vermeld dat de beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling!

Volgens de gehanteerde parkeernorm zijn 6,4 parkeerplaatsen nodig, waarvan er twee aan de voorzijde van de woning aan de Hofstraat komen.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt als uitgangspunt dat de benodigde parkeergelegenheden op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein opgelost. De grondgebonden woning heeft twee eigen parkeerplaatsen, de drie appartementen hebben allen een eigen parkeerplaats. Daarnaast worden een aantal openbaar toegankelijke parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekers. Deze parkeerplaatsen zijn door zowel vergunninghouders als bezoekers te gebruiken.

Op basis van voorgaande wordt een strook grond gelegen aan het Tuinpad overgedragen aan initiatiefnemer teneinde het bouwplan volledig te kunnen realiseren. Initiatiefnemer zal het Tuinpad herinrichten en parkeerplaatsen realiseren ten behoeve van de drie appartementen. De vrijstaande woning wordt in het plangebied voorzien van twee parkeerplaatsen. Ten behoeve van vergunninghouders worden, naast de zeven al aanwezige parkeerplaatsen, vijf parkeerplaatsen gerealiseerd aan het Tuinpad. Deze parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en kunnen gebruikt worden door bezoekers of vergunninghouders.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Hierbij heb ik twee opmerkingen.

- In de huidige situatie is aan de kant van de Hofstraat (in het plangebied) al vrije ruimte aanwezig, die regelmatig wordt gebruikt voor het parkeren van één of meer auto's. Weliswaar is dit geen parkeerplaats, maar het geeft wel aan dat hier al een grote parkeerbehoefte aanwezig is. Die auto's zullen wel ergens moeten blijven!*

Naast de zeven al aanwezige parkeerplaatsen aan de linkerzijde van het Tuinpad, worden er acht extra parkeerplaatsen gerealiseerd aan de rechterzijde. Drie hiervan zijn ten behoeve van de toekomstige appartementen (hiervoor heeft grondruil plaatsgevonden waardoor dit op eigen terrein wordt gerealiseerd). Ten behoeve van vergunninghouders en bezoekers worden er vijf extra parkeerplaatsen gerealiseerd bij de herinrichting van het Tuinpad. Deze parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en kunnen gebruikt worden door bezoekers of vergunninghouders. De auto's die dus al regelmatig parkeren op het Tuinpad (buiten de vakken) kunnen hier dus ook parkeren. Aan de andere zijde van het Tuinpad zijn dus al zeven parkeerplaatsen aanwezig. Deze zullen behouden blijven om zo aan de vraag te blijven voldoen. In de omgeving zijn verder voldoende parkeermogelijkheden voor bezoekers indien de plekken bezet zijn.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- Volgens bladzijde 39 (toelichting, einde paragraaf 5.1) worden drie parkeerplaatsen aan de zijde van het tuinpad specifiek ingericht voor de drie appartementen. Dit betekent op zich al dat 1,4 parkeerplaats 'in het niets verdwijnt'. Bovendien bevindt de oppervlakte van deze parkeerplaatsen zich voor het grootste deel op het Tuinpad, dat buiten het plangebied is gelegen.*

De parkeernorm in de beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard is berekend aan de hand van een bewonersaandeel en een bezoekersaandeel. De vrijstaande woning wordt van twee parkeerplaatsen voorzien. Voor de appartementen worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd op een strook van het Tuinpad, welke middels grondtransactie onderdeel is geworden van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan parkeervoorzieningen voor het bewonersaandeel. Bezoekers kunnen gebruik maken van de parkeergelegenheden in het openbaar gebied, waaronder de parkeerplaatsen aan het Tuinpad.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

c. Daarbij worden in de feitelijke situatie, al jarenlang, in dit deel van het Tuinpad auto's geparkeerd, acht tot tien (!) stuks (vergunninghouders). De extra drie (maar eigenlijk 4,4) parkeerplaatsen moeten dus eigenlijk extra worden gerealiseerd, naast de al bestaande parkeerbehoefte. Er is thans al een hoge parkeerdruk hier aanwezig en deze zal door het bouwplan alleen nog maar verder toenemen. Graag breng ik bij u in herinnering dat de gemeente in het verleden enkele plantenbak(ken) in het Tuinpad heeft verwijderd om de toen al aanwezige parkeerbehoefte hier te kunnen opvangen.

Het Tuinpad wordt heringericht met aan de zijde van het plangebied drie parkeerplaatsen voor de te realiseren appartementen en vijf parkeerplaatsen voor vergunninghouders. Aan de andere zijde van het Tuinpad zijn reeds parkeerplaatsen aanwezig. Deze zullen behouden blijven om zo aan de vraag te blijven voldoen.

In totaal zijn negen vergunningen verleend voor parkeren op het Tuinpad. (parkeervergunning Tuinpad-Muldershoek) Deze vergunningen zijn geldig in het Tuinpad en de Muldershoek. Een parkeervergunning geeft overigens geen plaatsgarantie. Daarnaast mag in het tuinpad ook door bezoekers worden geparkeerd met bezoekerskaartjes. Indien het tuinpad vol staat, moet worden uitgeweken naar een andere parkeergelegenheid.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

d. Hiernaast merk ik op dat het plangebied kennelijk valt in parkeerzone sector 2. Dat betekent toch dat het parkeren al gereguleerd moet worden, omdat er een parkeerprobleem speelde?

Het klopt dat het plangebied is gelegen in parkeerzone sector 2. Hierin hebben bewoners de mogelijkheid om een parkeervergunning aan te vragen.

Het beleid van Valkenswaard is er inderdaad op gericht om het parkeren op de juiste plek te laten plaatsvinden. Hierdoor werkt de gemeente met parkeerzones met vergunningparkeren en betaald parkeren. Hiermee wordt voorkomen dan wel ontmoedigt dat bezoekers van het centrum in dit gebied zullen parkeren en daarmee het parkeren gereguleerd wordt. Deze keuze staat verder los van de parkeernorm die de gemeente hanteert.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

e. Omdat wij zo dicht bij het centrum en horeca zijn gelegen en er een tandartspraktijk in onze straat is gevestigd, is het voor mij als bewoner zonder eigen oprit vaak lastig of onmogelijk een parkeerplekje in mijn eigen straat te bemachtigen. Personeel en bezoekers van de tandarts, winkels en horeca parkeren gratis in de Hofstraat. Mede Vanwege die reden heb ik nu ook een verzoek voor het realiseren van een eigen inrit lopen (waarvoor ik ook een eigen investering zal moeten doen). De parkeerproblemen in de Hofstraat zijn serieus en daar komt met het plan voor de Leenderweg 18 volgens onze zienswijze geen verbetering in.

Het verzoek om een eigen inrit te realiseren, staat los van deze bestemmingsplanprocedure, aangezien de locatie waarover reclamant schrijft buiten dit bestemmingsplan ligt. Het verzoek wordt

separaat in behandeling genomen. De parkeerproblematiek aan de Hofstraat staat eveneens los van deze bestemmingsplanprocedure. Het parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

f. Ik vind dan ook dat het bouwplan moet worden aangepast om de parkeerdruk niet nog meer te doen oplopen. Dit betekent dat de parkeerbehoefte voortkomend uit het plan daadwerkelijk binnen het plangebied moet worden opgelost. Binnen het plangebied is, gegeven de bestemming 'wonen', hiervoor ruim voldoende mogelijkheid. Nu wordt slechts de bestemming 'parkeren' hiervoor benut.

Als gemeente zijn wij van mening dat het parkeren in voldoende mate in het plangebied wordt gerealiseerd. De benodigde parkeerplaatsen voor het planvoornemen worden namelijk op eigen terrein gerealiseerd. Het gedeelte dat in het Tuinpad wordt ingericht voor de drie parkeerplaatsen van de appartementen, is in eigendom van de ontwikkelaar. Het bezoekersdeel van de parkeernorm wordt in openbaar gebied gerealiseerd zodat deze plekken voor eenieder toegankelijk zijn. De bestemming 'wonen' is voornamelijk bedoeld voor wonen en tuinen en erven. Parkeren is binnen deze bestemming mogelijk, maar stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. Binnen dit planvoornemen wordt de bestemming 'verkeer' hiervoor benut.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

g. Ik zie graag, in het aan te passen plan, hoe het parkeren alsnog binnen het plangebied wordt opgelost. Ik verzoek u vriendelijk om mij hierover te informeren.

Ik vertrouw erop dat u mijn inspraakreactie betreft bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan Leenderweg 18.

Uw zienswijze en de beantwoording hiervan wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Deze wordt vervolgens vastgesteld. Het bestemmingsplan wordt na vaststelling voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode staat beroep bij de Raad van State open voor belanghebbenden. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of – indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en om een voorlopige voorziening is verzocht – op het moment dat op het verzoek is beslist.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Reclamant 3, 2 augustus 2021, ontvangen 2 augustus 2021

a. De eerder gegeven inspraakreactie dient u te zien als herhaald en ingelast in deze zienswijze.

Naast dat de parkeerplaatsen niet op eigen terrein worden gerealiseerd, zoals de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard' vanuit gaat, worden er conform deze beleidsnota te weinig parkeerplaatsen aangelegd ten einde aan de behoefte te voldoen. Immers wordt uitgegaan van 1,6 parkeerplaats per woning/appartement. Voor de woning gelegen aan de Hofstraat wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen en daarmee wordt voor de woning voldaan aan de parkeernorm.

Voor de appartementen zou het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein 3 x 1,6 is 4,8 parkeerplaatsen moeten bedragen. Feit is dat echter dat ten behoeve van de appartementen slechts 3 parkeerplaatsen worden aangelegd.

Zoals eerder aangegeven worden deze niet geheel op eigen terrein gerealiseerd wat in strijd is met het eigen parkeerbeleid. Volgens reclamant is er geen sprake van bijzondere omstandigheden die dwingen tot afwijkingen van het eigen beleid. Daarbij dient bij een planontwikkeling rekening gehouden te worden met de regelingen die van toepassing zijn.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt als uitgangspunt dat de benodigde parkeergelegenheden op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein opgelost. De ontwikkelaar heeft hiervoor grond geruimd met de gemeente. Hiermee wordt dit onderdeel van het plangebied. De grondgebonden woning aan de Hofstraat krijgt twee eigen parkeerplaatsen, de drie appartementen aan de Leenderweg krijgen allen een eigen parkeerplaats (welke gerealiseerd worden op de geruimde grond).

Initiatiefnemer zal het Tuinpad herinrichten en parkeerplaatsen realiseren ten behoeve van de drie appartementen. Ten behoeve van vergunninghouders worden, naast de zeven al aanwezige parkeerplaatsen, vijf parkeerplaatsen gerealiseerd aan het Tuinpad. Deze parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en kunnen gebruikt worden door bezoekers of vergunninghouders.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Daarnaast is opvallend dat geen regels ten behoeve van het parkeren zijn opgenomen in de bestemmingsplanregels, waardoor dit parkeren ten behoeve van de appartementen en de woning tevens juridisch niet handhaafbaar zijn. Dit houdt concreet in dat of de parkeerplaatsen überhaupt gerealiseerd gaan worden en daarnaast in stand gehouden worden, overgelaten wordt aan de goodwill van de ontwikkelaar/eigenaren. Dit dient naar mijn mening hersteld te worden in de regels.

Reclamant heeft gelijk, per abuis is er een omissie ontstaan in het bestemmingsplan waardoor artikel 12.1 overige regels: parkeren/laden en lossen ontbreekt. Voor het bestemmingsplan is ook een anterieure overeenkomst opgesteld, hierin is ook vastgelegd dat aan voldoende parkeerplaatsen voldaan moet worden. Echter is het gebruikelijk om dit ook in het bestemmingsplan op te nemen.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Aan de regels wordt het volgende lid toegevoegd:

12.1 Parkeren en laden/lossen

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- b. In het geval van een functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering, zoals geldend ten tijde van het moment van functiewijziging.
- c. Indien bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen het gebruik van een gebouw of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen op eigen terrein. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- d. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- e. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder c dienen in stand te worden gehouden.

c. Wat verder opvallend is aan de reactie van de gemeente in de inspraakreactie dat gesproken wordt over de parkeerplaatsen die aan de andere zijde van het Tuinpad reeds aanwezig zijn. In de inspraakreactie wordt aangegeven dat deze behouden zullen blijven om zo aan de vraag te kunnen voldoen. Dit blijkt onder meer uit de volgende tekst uit de inspraakreactie 'Ten behoeve van vergunninghouders worden, naast de zeven al aanwezige parkeerplaatsen, vijf parkeerplaatsen

gerealiseerd aan het Tuinpad binnen het plangebied. Deze parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en kunnen gebruikt worden door bezoekers of vergunninghouders'. Deze tekst suggereert dat deze parkeerplaatsen openbaar zijn. Dit is echter niet het geval. Derhalve wordt hier van een verkeerd uitgangspunt uitgegaan, welke herstel behoeft.

Deze parkeerplaatsen aan de 'overzijde van het Tuinpad', 7 in totaal, zijn destijds aangelegd om te voorzien in de parkeerbehoefte van de inmiddels gerealiseerde appartementen gelegen boven de Verspassage en waarbij de entree zich bevindt aan het Tuinpad. Bewoners specifiek van deze appartementen hebben de mogelijkheid om hier een parkeerplaats te huren. Daarvoor is destijds een strook gemeentegroen opgeofferd, welke qua eigendom is overgedragen. Er is derhalve geen sprake van parkeerplaatsen voor vergunninghouders maar voor de eigenaar/huurlers van de appartementen!

In de inspraaknota wordt niet uitgegaan van een verkeerd uitgangspunt. De zin wordt mogelijk verkeerd geïnterpreteerd. 'Parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en kunnen gebruikt worden door bezoekers of vergunninghouders'. Met deze parkeerplaatsen worden niet de zeven reeds aanwezige privé parkeerplaatsen bedoeld maar de vijf (nog) aan te leggen parkeerplaatsen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

d. Reclamant geeft aan dat er reeds een enorme parkeerdruk is op het Tuinpad..

Nu staan er derhalve op het Tuinpad op de openbare plaatsen gemiddeld overdag zeker 7 auto's geparkeerd en 's avonds en in het weekend meer. In totaliteit worden er 8 parkeerplaatsen op het Tuinpad gerealiseerd, waarvan 5 openbaar en de overige 3 zijn specifiek toebedeeld aan de drie nieuw te bouwen appartementen. De drie parkeerplaatsen zijn middels op afstand bedienbare paaltjes of klaphekjes bereikbaar voor de appartementsbewoners, zo staat te lezen in de reactie op de inspraak. Derhalve is er per appartement een vaste parkeerplaats beschikbaar, zoals tevens voor de appartementen boven de Verspassage deze dus vast aanwezig zijn.

Bij de nieuwe ontwikkeling 'Leenderweg 18' wordt, zoals eerder aangegeven, niet voldaan aan de parkeernorm, die is immers gesteld op 1,6 per appartement en niet slechts 1. Het tekort wordt simpelweg afgewenteld op de openbare ruimte

Het aantal openbare parkeerplaatsen is absoluut niet afdoende, gezien het aantal plaatsen dat nu al structureel bezet is op het Tuinpad. Derhalve zal er absoluut geen sprake zijn voldoende parkeermogelijkheden (daarbij wordt aan de Hofstraat op het perceel Leenderweg 18 ook al regelmatig geparkeerd omdat er geen plaatsen beschikbaar zijn).

Reclamant concludeert dat door de nieuwe ontwikkelingen in casu het plan Leenderweg 18 er voor zal zorgen dat de behoefte aan parkeerplaatsen significant verhoogd wordt, maar het aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen significant zal afnemen.

Zie reactie onder a.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

e. Reclamant maakt zich grote zorgen over of hij zijn auto kan blijven parkeren, vanaf 1978 kan reclamant dit direct langs zijn woning.

Deze woning is de enige woning aan het Tuinpad die tot nu toe geen eigen parkeerplaats toebedeeld heeft gekregen in samenspraak met uw gemeente.

Immers voor zowel het project appartementen boven de Verspassage als voor het plan Leenderweg 18 zijn/worden 'eigen' parkeerplaatsen gerealiseerd en hebben grondtransacties met uw gemeente plaatsgevonden om dit mogelijk te maken .

Inmiddels heeft reclamant , zoals aanbevolen in de reactie op de inspraak, een verzoek ingediend bij de afdeling Verkeer, Groen en Grondzakenhoop hierbij dezelfde mogelijkheden geboden te krijgen als de andere partijen aan het Tuinpad. Dit zou getuigen van fair handelen en handelen op basis van gelijkheid.

Wij begrijpen u zorgen en zijn dan ook op zoek naar een oplossing voor u. Hierover heeft al meerdere keren telefonisch contact plaatsgevonden. Inmiddels zijn de afdeling Verkeer, Beheer en Uitvoering en Grondzaken aan het kijken wat de mogelijkheden zijn om bij de herinrichting van het Tuinpad rekening met u te houden.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

f. Reclamant vindt het gegeven antwoord op de inspraakreactie vreemd overkomen. Zo zou de parkeerplaats van reclamant buiten het bestemmingsplan vallen. Gelet op de bestemmingsplankaart is dit absoluut waar, echter gelet op de beschrijving van het plangebied in de Staatscourant, volgt iets anders, daarin is de herinrichting van het Tuinpad duidelijk onderdeel van het plan.

De herinrichting van het Tuinpad maakt onderdeel uit van het hele plan. Alleen hoeft hiervoor het bestemmingsplan niet gewijzigd te worden omdat deze al de juiste bestemming heeft, namelijk 'verkeer'. Het bestemmingsplan richt zich sec op het realiseren van de woningen/appartementen. Uw parkeerplaats valt dus inderdaad feitelijk gezien buiten het bestemmingsplan, maar maakt wel onderdeel uit van de totale planvorming.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

g. In de bestemmingsplantoelichting heeft reclamant gelezen dat de situering van de parkeerplaatsen nog nader wordt uitgewerkt met de gemeente. Reclamant hoopt dat zijn probleem wordt opgelost, namelijk het verlies van zijn parkeerplaats en daarmee zijn zorgen rondom het parkeren wordt weggenomen.

Zie reactie onder e.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

h. In de bestemmingstoelichting staat te lezen dat 'het stedenbouwkundig plan is voorzien in groen en ruimte voor de opvang van hemelwater, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Echter is deze verplichting tot hemelwaterberging of infiltratievoorzieningen niet opgenomen in de bestemmingsplanregels en daarom dan ook niet handhaafbaar/afdwingbaar. Gelet op de hevige buien waarbij de afgelopen jaren meermaals de riolering op de Leenderweg het water niet afdoende heeft kunnen verwerken , is het volgens reclamant van groot belang dat de eisen betreffende hemelwaterberging/infiltratievoorziening daadwerkelijk uitgevoerd worden en daarnaast tevens handhaafbaar zijn en derhalve op een goede wijze in de regels moeten worden opgenomen.

Reclamant verzoekt dan ook dit in de bestemmingsplanregels op te nemen. Om hittestress te voorkomen heeft reclamant in zijn geheel geen regels in het bestemmingsplan kunnen vinden, wellicht moet dit geschrapt worden uit de toelichting?

Reclamant heeft gelijk, per abuis is er een omissie ontstaan in het bestemmingsplan waardoor artikel 12.2 overige regels: voorwaardelijke verplichting waterberging ontbreekt. Voor het bestemmingsplan is ook een anterieure overeenkomst opgesteld, hierin is ook vastgelegd dat de terreininrichting vooraf goedgekeurd dient te worden door de gemeente. Echter is het gebruikelijk om dit ook in het bestemmingsplan op te nemen.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Aan de regels wordt het volgende lid toegevoegd:

12.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen zoals bedoeld in lid 5.1 sub a is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat voldoende waterberging wordt gerealiseerd conform het beleid zoals neergelegd in het 'Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (VGRP) 2019-2022' of de rechtsopvolger daarvan;
- b. de waterberging als bedoeld onder a, dient na realisatie in stand te worden gehouden.

Ambtelijke wijzigingen

Er is een ambtelijke wijziging doorgevoerd, het betreft de volgende wijziging.

- Per 1 april 2021 is de Keur van het waterschap voor hemelwater aangepast. De grenswaarde in de algemene regels voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak is gewijzigd van 2.000 m² naar 500 m². Deze keuraanpassing heeft voor de ontwikkeling op de Leenderweg 18 geen effect op de benodigde hemelwaterberging. De juiste gegevens worden in de plantoelichting opgenomen.