

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning voor het transformeren van een bestaand gebouw naar 22 appartementen en de nieuwbouw van 11 woningen op het perceel Gestelsestraat 16-d

De ontwerp-omgevingsvergunning voor het transformeren van een bestaand gebouw naar 22 appartementen en de nieuwbouw van 11 woningen op het perceel Gestelsestraat 16-d te Waalre heeft in de periode van 11 juli 2018 tot en met 21 augustus 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Binnen deze periode zijn 3 zienswijzen binnengekomen.

In de voorliggende nota van beantwoording zullen wij de ingediende zienswijzen behandelen. Deze zienswijzen zijn ingediend:

1. Zaaknummer 13345;
2. Zaaknummer 13346;
3. Zaaknummer 13411.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zal per zienswijze kort worden samengevat en behandeld. Hieronder gaan we nader inhoudelijk in op de ingediende zienswijzen en onze reactie daarop.

1. Zienswijze zaaknummer 13345

Door de indiener zijn samenvattend de volgende punten ingebracht:

1. De 33 woningen hebben minimaal 41,25 parkeerplaatsen nodig waarvan 22 minimaal aan de straatzijde van het gebouw. Er wordt gevreesd dat dit onvoldoende is en dat daardoor meer overlast in de openbare ruimte zal ontstaan;
2. De Gestelsestraat is reeds overbelast door het (sluip)verkeer en verkeersonveilig. De straat kan de toename van de verkeersafwikkeling gelet op dit plan en alle mogelijke toekomstige plannen dan ook niet aan;
3. Er wordt een voorstel gedaan tot eenrichtingsverkeer of verkeersremmende maatregelen in de Gestelsestraat.

Beantwoording zienswijze:

Ad 1) Binnen de gemeente Waalre wordt bij woningbouwontwikkeling uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekersparkeren). Ten behoeve van dit plan dienen dan ook $33 \times 1,5 = 49,5$ parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het plan voorziet in de aanleg van 50 parkeerplaatsen op eigen terrein waardoor wordt voldaan aan de normen en waardoor kan worden gesteld dat als gevolg van de ontwikkeling geen (toename van) parkeeroverlast verwacht wordt. De eisen voor de parkeernormen gelden op eigen terrein en niet specifiek op aangegeven locaties op een terrein. Van belang is dat de parkeerplaatsen bereikbaar zijn, daarvan is in dit geval sprake.

Ad 2) Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een aanvullende verkeerskundige analyse opgesteld door bureau Kragten waaruit blijkt dat het geplande project voldoet aan de gestelde parkeernorm. Ook is in dit advies bevestigd dat de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling niet leidt

tot een onacceptabele belasting van de Gestelsestraat. Hiervoor verwijzen wij graag naar het advies van bureau Kragten van 24 augustus 2018.

Omdat er in de toekomst in de omgeving van de Gestelsestraat mogelijk sprake zal zijn van nieuwe ontwikkelingen, hebben wij tevens opdracht gegeven om alle mogelijke ontwikkelingen rondom de Gestelsestraat in beeld te brengen om vervolgens de potentiële verkeerskundige gevolgen te beoordelen. In dit onderzoek zal ook een integrale afweging plaatsvinden voor benodigde oplossingen om eventuele knelpunten aan te pakken en de straat toekomstbestendig te maken. Dit staat echter los van de geplande woningbouwontwikkeling.

Ad 3) De aangevraagde planontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling in de Gestelsestraat hetgeen blijkt uit het verkeerskundig onderzoek. De voorgestelde oplossing kunnen wel worden meegenomen in de integrale afwegingen voor de situatie aan de Gestelsestraat naar aanleiding van mogelijke andere toekomstige ontwikkelingen.

2. Zienswijze zaaknummer 13346

Door de indiener zijn samenvattend de volgende punten ingebracht:

1. De 33 woningen hebben minimaal 41,25 parkeerplaatsen nodig waarvan 22 minimaal aan de straatzijde van het gebouw. Er wordt gevreesd dat dit onvoldoende is en dat daardoor meer overlast in de openbare ruimte zal ontstaan en bij de zaak van indiener van de zienswijze;
2. De Gestelsestraat is reeds overbelast door het verkeer en verkeersonveilig door de snelheid waarmee wordt gereden. De straat kan de toename van de verkeersafwikkeling gelet op dit plan en alle mogelijke toekomstige plannen dan ook niet aan.

Beantwoording zienswijze:

Ad 1) Graag verwijzen wij hiervoor naar hetgeen gesteld bij de beantwoording van zienswijze nummer 1, onder ad 1).

Ad 2) Graag verwijzen wij hiervoor naar hetgeen gesteld bij de beantwoording van zienswijze nummer 1, onder ad 2).

3. Zienswijze zaaknummer 13411

Door de indiener zijn samenvattend de volgende punten ingebracht:

1. Er wordt gevreesd voor een sterke vergroting van de parkeerbehoefte evenals de toenemende verkeersbelasting. Deze hebben een effect op geluidhinder en aantasting van het woon- en leefklimaat;
2. De voorgestane plannen passen niet bij het dorps karakter van deze omgeving. Er is geen bezwaar tegen de realisering van woningen maar de omvang wordt niet passend beschouwd;
3. De Gestelsestraat is reeds overbelast door het (sluip)verkeer en verkeersonveilig. De straat kan de toename van de verkeersafwikkeling gelet op dit plan en alle mogelijke toekomstige plannen dan ook niet aan;
4. Door het bouwplan zal de bezonning van de tuin en het terras van mevrouw Claessens ernstig worden belemmerd.

Beantwoording zienswijze:

Ad 1) Binnen de gemeente Waalre wordt bij woningbouwontwikkeling uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekersparkeren). Ten

behoefte van dit plan dienen dan ook $33 \times 1,5 = 49,5$ parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het plan voorziet in de aanleg van 50 parkeerplaatsen op eigen terrein waardoor wordt voldaan aan de normen en waardoor kan worden gesteld dat als gevolg van de ontwikkeling geen (toename van) parkeeroverlast verwacht wordt. Daarnaast wordt als voorwaarde in de vergunning opgenomen dat er een slagboominstallatie wordt geplaatst voor de bereikbaarheid van het achterperceel, welke (met uitzondering van calamiteiten) tussen 00.00 uur en 06.00 uur gesloten wordt gehouden. Zoals ook is gebleken uit het verkeersonderzoek van bureau Kragten, is bij het bepalen van de verkeersbewegingen uitgegaan van de nieuwe situatie, de huidige verkeersgeneratie bij volledige invulling van het pand is buiten beschouwing gelaten. Hieruit is gebleken dat er geen relevante verkeerstoename op de Gestelsestraat. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Ad 2) De huidige bestemming laat bedrijven toe in de milieucategorie 1 en 2, kantoren en dienstverlening. Het op het perceel gelegen bouwvlak behelst grotendeels het gehele perceel waarbij een bebouwingspercentage geldt van 75 % met een maximale goothoogte van 8 meter.

Het plan voorziet in het transformeren van een bestaand gebouw en een nieuwbouwgedeelte op het achterterrein. Door het bouwen van de aangevraagde duurzame en aantrekkelijke woningen voor de woningmarkt in Waalre ontstaat nieuw aanbod voor starters, eenpersoonshuishoudens en senioren. Het project past daarmee binnen de Woonvisie en het Woningbouwprogramma van de gemeente Waalre. Het plan sluit tevens aan bij de gewenste beeldkwaliteit in de omgeving en zorgt voor een aantrekkelijke invulling van het perceel in relatie tot bestaande bebouwing (met name op het achterterrein).

Het nieuwbouwgedeelte zal qua bouw- en goothoogte lager zijn dan hetgeen het bestemmingsplan nu maximaal toelaat (5,5 meter) en aansluiten bij de woningen in de rest van de omgeving. Tevens zal het bebouwd oppervlak ten opzichte van de huidige situatie verminderen. Dit betekent dat naar ons oordeel juist meer aansluiting zal komen bij de rest van de omgeving ten opzichte van de huidige bebouwingsmogelijkheden en gebruik ten behoeve van bedrijfsactiviteiten.

Ad 3) Graag verwijzen wij hiervoor naar hetgeen gesteld bij de beantwoording van zienswijze nummer 1, onder ad 2).

Ad 4) Naar aanleiding van de zienswijze is een bezonningstudie uitgevoerd door bureau Baars en ontvangen op 27 augustus 2018. Uit deze bezonningstudie blijkt dat gelet op de planontwikkeling op het perceel Gestelsestraat 20 in de maand februari en de maand oktober tussen 10.00 en 13.00 gedeeltelijk extra schaduw op het perceel zal ontstaan. Gelet op de seizoensperiode van deze schaduwwerking en de tijdstippen, in relatie tot de reeds bestaande bebouwing en maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan achten wij dat deze minimale schaduwwerking niet leidt tot een onevenredige belemmering ten gevolge van het bouwplan.

Conclusie

De ingediende zienswijzen richten zich met name op de bestaande en toekomstige problematiek ten aanzien van verkeer en parkeren. Zoals wij hierboven hebben aangegeven zal het onderhavige plan voor de ontwikkeling van 33 woningen echter niet of nauwelijks negatieve gevolgen hebben ten aanzien van de bestaande verkeers- en/of parkeersituatie in de omgeving van het plangebied. De ingediende zienswijzen geven dan ook geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen.