

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "De Keizer"

Het ontwerp bestemmingsplan "De Keizer" heeft in de periode van 30 mei tot en met 10 juli 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is, conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Binnen de hierboven genoemde periode zijn drie zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. Buiten de termijn is een aanvulling op de zienswijze van ingekomen. Deze aanvulling is in deze nota onder 1b meegenomen en beoordeeld.

In de voorliggende "Nota van beantwoording zienswijzen" zijn de zienswijzen inhoudelijk beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z I E N S W I J Z E N

1a. Zienswijze mede namens omwonenden

Reclamanten hebben hun zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan ingediend, mede namens de volgende omwonenden:

.....

Bij reclamanten heerst veel onrust omdat men vreest voor parkeerproblemen. Gesteld wordt dat er in de omgeving van de Gestelsestraat 99 nieuwe woningen bijkomen en er worden daarvoor 146 parkeerplaatsen aangelegd. Gesteld wordt dat er aan de norm voldaan zal worden en dat er voldoende parkeerruimte zal zijn, maar daar hebben reclamanten bedenkingen bij, evenals ten aanzien van de verkeersveiligheid en de leefbaarheid.

1. Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt géén rekening gehouden met de parkeerplaatsen die toe te delen zijn aan de huidige bewoners en bedrijven; alle parkeerplaatsen die er straks zullen zijn worden toegerekend aan de nieuwbouw. De parkeerstrook aan de westkant van de weg - die nu door de bewoners gebruikt wordt - wordt in het plan toebedeeld aan de nieuwbouw. Ook de huidige woningen vallen onder de regels die de gemeente Waalre heeft: 1,5 parkeerplaats voor een woning (regel 9.2 van de Regels) en voor bedrijven wordt de norm afzonderlijk bepaald.
2. Voor de toekomstige bewoners van de Gestelsestraat staan in een hofje aan de achterkant van de woningen parkeerplaatsen toegedeeld. Het is voorzienbaar dat die parkeerplaatsen straks leeg zullen blijven, omdat de voordeur van die huizen aan de Gestelsestraat gelegen zal zijn. Het is logisch dat de bewoners en de bezoekers aan de Gestelsestraat zullen parkeren. Aan de Gestelsestraat zullen daardoor nog meer problemen ontstaan.
3. Er wordt wel rekening mee gehouden dat het bedrijf Gestelsestraat 16 verdwijnt, maar er wordt géén rekening gehouden met bedrijven die wél blijven. Bedrijven zoals de kapper en Aro-dent in de Gestelsestraat maken nu gebruik van de parkeergelegenheid in de Gestelsestraat. In die behoefte wordt in het plan niet voorzien.

4. In de berekening van de verkeersstudie is opgenomen dat er voor het onderdeel van het plan II en III eigenlijk te weinig parkeerplaatsen zijn, maar dat dat opgevangen kan worden door die parkeerders gebruik te laten maken van het overschot bij nummer 16. Dat is geen realistisch uitgangspunt.
5. In totaal wordt er dus niet voldaan aan de norm en zijn er straks wel degelijk te weinig parkeerplaatsen.
6. Niet alleen de parkeerproblematiek maar ook de verkeersdrukke, het rijgedrag van veel automobilisten en de inrichting van de Gestelsestraat, zorgen volgens reclamanten voor zeer onveilige situaties. Gesteld wordt dat er veel wild geparkeerd wordt waardoor voetgangers zigzaggend door de straat moeten. Auto's staan op de zeer slecht bestrate en onherkenbare 'trottoirs' en blokkeren de doorgang voor voetgangers, kinderwagens, rollators rolstoelers en ontnemen het zicht wanneer er gedwongen steeds maar weer moeten worden overgestoken. Gezien de drukke in de straat is dat zeker niet zonder risico's en dat zal volgens reclamanten alleen maar erger worden als dit plan goedgekeurd zou worden. Het aantal verkeersbewegingen overschrijdt kennelijk niet de norm, maar door de huidige inrichting en het tweerichtingen verkeer ontstaan er vaak gevaarlijke situaties. Recent is er een nieuw wijkje aan de Schoonoordstraat gekomen en nu komen er een kleine honderd woningen bij aan de Gestelsestraat. Het is nu al heel verkeersonveilig en door de uitvoering van het plan zoals dat er nu ligt, zou dat volgens reclamanten alleen maar erger worden, hetgeen voor hen onacceptabel is.
7. Reclamanten stellen dat als gevolg van de woningbouwontwikkeling de geluidsoverlast flink toe zal nemen alsmede overlast door uitlaatgassen. Wanneer er aan weerszijde van de straat huizen staan zouden deze uitlaatgassen langer in de straat blijven hangen. De parkeerproblemen zullen een negatieve invloed hebben op de sociale leefbaarheid. Afzonderlijk, maar zéker in samenhang met de andere twee bouwprojecten in de omgeving (Ligtvoet en Gestelsestraat 16) zou dit volgens reclamanten -volgens de normen die de gemeente Waalre zichzelf stelt- leiden tot een onacceptabele teruggang in de leefbaarheid.
8. Tijdens de voorlichtingsavond van afgelopen 5 juni 2019 werd het straatherinrichtingsidee gepresenteerd. Er werd voorgesteld om van een deel van de Gestelsestraat eenrichtingsweg te maken en meer parkeervoorzieningen te maken. Reclamanten geven aan dat zij ervan overtuigd zijn dat de bewoners van déze straat buitengewoon zouden zijn geholpen met zo een maatregel. Hoewel het een prachtig plan lijkt, zal dit in de praktijk echter niet realiseerbaar blijken te zijn, nu er op gerekend wordt dat diverse bewoners zomaar even 1,5 meter van hun voortuin af zullen staan. Een mogelijke oplossing is het laten opschuiven van een gedeelte van de Gestelsestraat in westelijke richting met 1,5 meter. Reclamanten nemen aan dat de gemeente Waalre bereid is om een strook van 1,5 meter breed aan te kopen van de projectontwikkelaar en dat die bereid zal blijken te zijn om aan de wensen van de bewoners tegemoet te komen. Dat gesprek zal echter moeten plaatsvinden, voordat besloten wordt over het ontwerp bestemmingsplan, want na dat het besluit genomen is, behoort een dergelijke oplossing al heel snel niet meer tot de mogelijkheden.

Reclamanten verzoeken, gezien het bovenstaande, de gemeenteraad om nog geen besluit te nemen over het bestemmingsplan voordat een besluit is genomen over het herinrichtingsvoorstel voor de Gestelsestraat.

Beantwoording zienswijze:

Ad 1) In tegenstelling tot hetgeen door reclamanten wordt gesteld worden in de genoemde plannen aan of nabij de Gestelsestraat niet 99, maar in totaal 89 woningen gerealiseerd, waarvan 33 binnen het plan De Keizer. Op grond van de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning die de gemeente Waalre hanteert bij alle nieuwe woningbouwontwikkelingen, zijn derhalve 50 parkeerplaatsen benodigd voor de ontwikkeling. Deze parkeerplaatsen worden gedeeltelijk op eigen terrein, op de woonpercelen, gerealiseerd en gedeeltelijk in de (toekomstige) openbare ruimte. In de stedenbouwkundige opzet (figuur 8 in paragraaf 4.1 van de Toelichting op het bestemmingsplan) is te zien dat 19 parkeerplekken op eigen terrein worden gerealiseerd, 23 in het binnengebied, 6 in de nieuwe woonstraat haaks op de Prunellalaan en 9 aan de zuidzijde van de Prunellalaan zelf. Aan de westkant van de Gestelsestraat zijn, naast de 7 parkeerplekken op eigen terrein, 5 openbare parkeervakken ingetekend. Dat maakt een totaal van 62 parkeerplekken. Tot dit totaal aantal parkeerplaatsen behoren de voor de nieuwe ontwikkeling benodigde 50 plaatsen, compensatie van de vervallen (en grotendeels op dezelfde plek herin te richten) 7 parkeerplaatsen aan de Gestelsestraat en een aantal extra plaatsen.

Gezien het feit dat een aantal parkeerplaatsen wordt gecompenseerd worden er, wanneer deze 7 niet worden meegerekend, effectief 55 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd, waarmee ruim wordt voldaan aan de gemeentelijke norm. De toelichting op het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

De ontwikkeling voorziet daarmee in voldoende parkeerplaatsen om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm en biedt extra parkeeraanbod om het verlies van, per saldo één of twee parkeerplaatsen, aan de westzijde van het noordelijk deel Gestelsestraat op te vangen. Ook in de toekomstige situatie zijn in de directe omgeving (Gestelsestraat, Prunellalaan en binnengebied De Keizer) voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar voor zowel de huidige als toekomstige bewoners.

Grenzend aan de Gestelsestraat komen twee vrijstaande woningen met ieder 2 parkeerplekken op eigen terrein, één vrijstaande woning met 1 parkeerplek op eigen grond, één tweekapper met 1 parkeerplek op ieder perceel en een rij van drie woningen zonder eigen parkeerplaatsen. Deze woningen, maar ook de woningen die 1 parkeerplek op eigen terrein hebben, zijn uitstekend ontsloten aan de achterzijde waar een parkeerplek met 14 plaatsen komt te liggen.

Met uitzondering van de parkeerplaatsen op eigen terrein, zijn alle parkeerplekken openbaar en door een ieder te gebruiken, door zowel om- en aanwonenden als bezoekers. Er zijn geen parkeerplekken speciaal bedoeld voor specifieke adressen.

Zoals reclamanten omschrijven onder punt 8, overweegt de gemeente om verkeers- en parkeermaatregelen te nemen op de Gestelsestraat om overlast van met name sluipverkeer en parkeerdruk te verminderen. Dat geeft de mogelijkheid om meer parkeervoorzieningen te realiseren dan in het huidige stedenbouwkundig plan zijn opgenomen. Daarover meer onder Ad 8).

Ad 2) Zoals onder Ad 1) is gesteld, zijn parkeerplekken niet toegeschreven aan bepaalde adressen. De meeste woningen die aan de Gestelsestraat worden gebouwd hebben 1 of 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het ligt voor de hand dat deze plekken in eerste instantie worden gebruikt. Op het moment dat die plekken bezet zijn, kunnen de openbare parkeerplaatsen aan de Gestelsestraat, maar ook de parkeerplaats aan de achterzijde worden gebruikt. Die mogelijkheid bestaat ook voor de huidige bewoners van de Gestelsestraat.

Ad 3) Ter plaatse van Gestelsestraat 16 wordt een woningbouwproject ontwikkeld waarbij parkeren voor bewoners en bezoekers volgens de norm volledig op eigen terrein gerealiseerd wordt. Deze ontwikkeling levert naar verwachting geen extra parkeerdruk op voor de Gestelsestraat. De parkeerbehoefte van bestaande bedrijven wijzigt niet als gevolg van realisatie van plan De Keizer. Het is niet reëel om eventuele knelpunten als gevolg van die bestaande behoefte door middel van de ontwikkeling op te lossen. Overigens geldt ten aanzien van het bedrijf Aro-dent dat er afdoende mogelijkheden zijn voor parkeren op eigen terrein, zowel aan de voor-als achterzijde van het pand. Ondanks het feit dat hiervoor vanuit de ontwikkeling van project De Keizer geen directe noodzaak is onderzocht de gemeente, separaat en niet samenhangend met de woningbouwontwikkelingen, of de verkeers- en parkeersituatie op de Gestelsestraat verbeterd kan worden. Daarover meer onder Ad 8).

Ad 4) In de verkeersstudie die door bureau Kragten is uitgevoerd zijn parkeerberekeningen uitgevoerd voor alle ontwikkelingen die in het gebied rond de Gestelsestraat worden ontwikkeld. Daarbij is niet de gemeentelijke parkeernorm gehanteerd, maar zijn de richtlijnen voor parkeren van CROW gebruikt. Die richtlijnen gaan uit van een bandbreedte met een minimaal en een maximaal aantal te realiseren parkeerplaatsen. Uit de berekening voor het plan De Keizer blijkt dat op basis van de CROW bandbreedtes minimaal 50 en maximaal 76 parkeerplaatsen nodig zouden zijn. Bij haar eindberekening heeft Kragten het gemiddelde genomen van de bandbreedtes uit de CROW richtlijnen.

Op basis van ervaring hanteert de gemeente Waalre voor nieuwe ontwikkelingen echter een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning, ongeacht het type woning. Dat is een norm die door de gemeenteraad is vastgesteld en die in de praktijk zorgt voor voldoende parkeergelegenheid. Zoals onder Ad 1) gesteld, zijn 50 parkeerplaatsen benodigd voor de 33 nieuwe woningen. Bij de realisatie van het plan worden 62 plaatsen gerealiseerd, waarvan 7 compensatie betreffen van bestaande parkeervoorzieningen. Dit betekent dat er 55 nieuwe plaatsen worden gerealiseerd, waarmee ruim wordt voldaan aan de Waalrese norm, bovendien past dit aantal ook binnen de bandbreedte die het CROW als richtlijn voorstelt.

Zoals onder Ad 1) gesteld worden er ruim voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de parkeerbehoefte die ontstaat vanwege het plan De Keizer. De openbare parkeerplekken, behoudens eventuele invalideplekken, zijn niet gekoppeld aan specifieke adressen en kunnen door een ieder worden gebruikt.

Ook voor de andere nieuwe ontwikkelingen, die overigens geen deel uitmaken van deze bestemmingsplanprocedure, geldt dat deze moeten voorzien in voldoende parkeervoorzieningen binnen het plangebied.

Ad 5) Zoals onder Ad 1) en 4) gesteld worden er ruim voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de parkeerbehoefte die ontstaat vanwege het plan De Keizer.

Ad 6) In paragraaf 4.4 van de toelichting op het bestemmingsplan is beschreven wat de effecten zijn van de realisatie van plan De Keizer op de verkeerssituatie rond het plangebied. Als gevolg van het nieuwe plan zal het lichte verkeer in de Prunellalaan, Gestelsestraat en Schoonoordstraat met circa 135 verkeersbewegingen per etmaal toenemen. Verkeersonderzoek laat zien dat voor de betreffende straten geldt dat de extra verkeersbewegingen niet zullen leiden tot (extra) knelpunten. Dat neemt niet weg dat de gemeente aandacht heeft voor de zorgen die er in de huidige situatie bestaan op de aspecten verkeer en parkeren. Derhalve wordt gezocht naar mogelijke oplossingen

voor de huidige problematiek die wordt gesignaleerd door de bewoners van de Gestelsestraat en een toekomstbestendige inrichting. Zie verder onder Ad 8).

Ad 7) In het aanvullende verkeerskundige onderzoek zijn alle ontwikkelingen aan- en rond de Gestelsestraat in samenhang bekeken. Geconcludeerd wordt dat het weliswaar drukker gaat worden in de straten rondom de plangebieden, maar dat er geen (extra) knelpunten worden verwacht. De wegen kunnen de totale hoeveelheid verkeer goed aan. De marginale toename van het aantal verkeersbewegingen heeft geen substantiële invloed op de luchtkwaliteit. Aantasting van de leefbaarheid is derhalve niet aan de orde.

Ad 8) De gemeenteraad van Waalre heeft het college opdracht gegeven om met omwonenden in overleg te treden over een mogelijke herinrichting van de Gestelsestraat voor het gedeelte tussen de Raadhuisstraat en de Prunellalaan. Dit traject loopt parallel aan, maar separaat van de bestemmingsplanprocedure. Een herinrichting is immers, zowel vanuit het oogpunt van verkeer als absolute parkeeraantallen niet noodzakelijk. Onderstaande uiteenzetting is derhalve met name van belang voor de mogelijke herinrichting.

De mogelijke herinrichting van de Gestelsestraat die op 5 juni 2019 aan omwonenden en andere belangstellenden is gepresenteerd, zou oplossing kunnen bieden voor een aantal aspecten die in de huidige situatie als overlastgevend worden ervaren. Eén van de maatregelen is invoering van eenrichtingsverkeer in noordelijke richting vanaf de Raadhuisstraat tot de Prunellalaan/Schoonoordstraat. Daarmee wordt sluipverkeer vanuit Eindhoven in de richting van Valkenswaard (om de drukte op de N69 in de avondspits te vermijden) geweerd uit de Gestelsestraat.

Door het invoeren van eenrichtingsverkeer kan de rijbaan van de Gestelsestraat worden versmald, ontstaat er ruimte voor herinrichting van het wegprofiel en kunnen extra parkeervakken worden gerealiseerd. Het voorkeursmodel dat op 5 juni 2019 is gepresenteerd gaat voor het gedeelte tussen de aansluiting met de Prunellalaan en de kapperszaak met woning uit van een smallere rijstrook met aan weerszijden zowel parkeervakken afgewisseld met groen als trottoirs/loopstroken. Groot voordeel is dat aan de oostkant van de straat 7 parkeervakken kunnen worden gemaakt. Deze nieuwe plaatsen vallen buiten het plangebied van De Keizer.

Bij het maken van de ontwerpschets is bureau Kragten gevraagd de meest optimale weginrichting te tekenen voor een dergelijk straatprofiel, om hiermee vervolgens in gesprek te kunnen gaan met de aanwonenden. Daarbij is in eerste instantie geen rekening gehouden met eigendomsgrenzen. Of de voorkeursinrichting gerealiseerd kan worden zal moeten blijken. Dat is ook afhankelijk van de bereidheid van de gemeenteraad om de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen. Nader onderzoek en overleg met de buurtbewoners zal duidelijk moeten maken of de ideale situatie bereikt kan worden en of er wellicht goede alternatieven zijn. Zoals eerder aangegeven is een herinrichting van de Gestelsestraat niet noodzakelijk om de ontwikkeling van project De Keizer (en/of de overige ontwikkelingen) mogelijk te maken.

Conclusie

De beoordeling van de afzonderlijke elementen van de zienswijze van reclamanten geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De inhoud van de zienswijze zal worden betrokken bij het traject om te komen tot een mogelijke herinrichting van de Gestelsestraat. Deze herinrichting is echter niet noodzakelijk voor de uitvoerbaarheid van het project De Keizer. Dit traject maakt dan ook geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure en wordt separaat doorlopen.

In de Toelichting zal in de paragraaf met betrekking tot verkeer en parkeren (paragraaf 4.4) wel een tekstuele aanpassing worden gedaan in die zin dat het beschreven aantal

parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd 62 is, maar dat daarin een deel compensatie van bestaande parkeerplaatsen zit.

1b. Aanvulling zienswijze, mede namens omwonenden

Reclamanten hebben een brief aan de gemeenteraad gestuurd die beoordeeld is als een aanvulling op hun eerder ingediende zienswijze. De brief is mede gestuurd namens:

.....

De aanvullende zienswijze is buiten de termijn voor het indienen van zienswijzen ingediend, maar kan als aanvulling op de eerdere zienswijze worden aangemerkt. De aanvulling blijkt echter door meer personen ondertekend dan de oorspronkelijke zienswijze. Nu zij niet de tijdig ingediende zienswijze mede hebben ingediend moet worden geconstateerd dat de zienswijzen van en, niet-ontvankelijk dienen te worden verklaard nu zij niet binnen de daartoe gestelde termijn een zienswijze hebben ingediend.

Inhoudelijk bevat de aanvullende brief een aantal elementen die ook in de oorspronkelijk zienswijze aan de orde zijn gekomen. Deze zijn reeds beoordeeld onder 1a. in deze nota en zijn derhalve niet onder 1b. opnieuw opgenomen. Tevens bevat de brief een aantal zaken die niet direct verband houden met het bestemmingsplan De Keizer, maar die meegewogen zullen worden in het traject van mogelijke herinrichting van de Gestelsestraat. Dan gaat het bijvoorbeeld over de meest wenselijke herinrichting in relatie tot het al dan niet moeten verwerven van gronden van derden.

De nieuwe elementen in de aanvullende brief die betrekking hebben op het bestemmingsplan zijn de volgende.

1. De zorgen over de toekomstige situatie op het stuk van de Gestelsestraat waar reclamanten wonen, zijn al in een zeer vroeg stadium kenbaar gemaakt. Op een bewonersavond op 13 juli 2016 zijn de zorgen over de verkeerssituatie en de belangrijke bestaande parkeerstrook kenbaar gemaakt. Dat was nog vóór initiatie van project de Keizer.
2. Reclamanten geven aan dat de Gestelsestraat op dit moment niet voldoet aan de CROW norm wat betreft de breedte van de weg. De straat is volgens hen te smal voor een twee-richting-straat. Het gevolg is dat auto's vaak uitwijken over het trottoir. Met de te hoge snelheden levert dat levensgevaarlijke situaties op en vrezende zij voor verkeersongelukken met voetgangers en kinderen.

Beantwoording zienswijze:

Ad 1) De zorgen omtrent parkeren in de omgeving zijn inderdaad eerder door reclamanten geuit. In het besluitvormingsproces rond de vaststelling van de 'Gebiedsvisie 't Hazzo' is hieraan aandacht besteed. De mail van 2 februari 2017 waar reclamanten naar verwijzen is als inspraakreactie op de gebiedsvisie meegenomen in de bij het vaststellingsbesluit van 18 april 2017 behorende "Nota van beantwoording inspraakreacties". Bij de uitwerking van woningbouwplan De Keizer is hiermee afdoende rekening gehouden, zoals blijkt uit de gehanteerde parkeernormen en het te realiseren aantal parkeerplaatsen.

Ad 2) Met betrekking tot verkeersintensiteiten en wegbreedte geldt dat de Gestelsestraat jaren geleden is ingericht, op basis van de destijds geldende ontwerprichtlijnen. Autoverkeer heeft bij de huidige wegbreedte van 4,50 meter de mogelijkheid om elkaar te passeren en dit verandert niet bij een toename van het aantal verkeersbewegingen door de toekomstige ontwikkelingen.

Van belang is dan ook dat de richtlijnen die door CROW zijn opgesteld gericht zijn op het uitwerken van ontwerpen ter voorbereiding van aanleg, herinrichting of reconstructie van wegen. Er is geen sprake van voorschriften en/of eisen als gevolg waarvan bestaande wegen en straten, die van oudsher een functie vervullen maar niet voldoen aan de meest recente richtlijnen van CROW, hierop aangepast moeten worden. Bovendien betreffen het richtlijnen en geen normen, waarbij afwijking van de richtlijnen is toegestaan.

Voor een bestaande erftoegangsweg als de Gestelsestraat geldt derhalve dat de huidige weginrichting en profiel volstaat voor deze functie. De verwachte (beperkte) toename van het aantal verkeersbewegingen maakt dit niet anders. Vanuit het oogpunt van verkeer is er dus geen directe noodzaak de weg her in te richten.

Conclusie

De beoordeling van de aanvulling op de eerste zienswijze van reclamanten geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze

Reclamant geeft aan dat als het plan De Keizer in de huidige vorm gerealiseerd zou worden, er voor de bewoners op de Gestelsestraat tussen de oude jongensschool en de Prunellalaan een groot tekort aan parkeerplaatsen zal zijn. De huidige bewoners zullen hun auto regelmatig erg ver van huis moeten parkeren. De zienswijze van reclamant bevat de volgende onderdelen:

1. Aan de westzijde van de Gestelsestraat, tussen de oude jongensschool en de Prunellalaan, zijn momenteel 7 openbare parkeerplaatsen voor 6 woningen zonder eigen parkeerplaats (Gestelsestraat 17, 24, 26, 30, 32 en 34). In de huidige opzet voor het plan De Keizer zouden er op dit stuk slechts 5 openbare parkeerplaatsen zijn voor 9 woningen zonder eigen oprit. Dat is ver beneden de norm voor het aantal parkeerplaatsen.
2. De gemeente is al jaren op de hoogte van zorgen van omwonenden over de verkeer- en parkeersituatie op de Gestelsestraat. Recent heeft de gemeenteraad daarom ingestemd met herinrichting van de Gestelsestraat. Maar dit project wordt strikt gescheiden gehouden van project De Keizer. Het college van B&W verschuift zich achter de stelling dat project De Keizer zelfvoorzienend zou zijn in het realiseren van parkeerplaatsen. Reclamant is van mening dat het plan niet zelfvoorzienend is. Project De Keizer beweert 63 parkeerplaatsen te "realiseren". Echter, 14 van deze 63 parkeerplaatsen liggen buiten het erfgebied dat toegekend is aan project De Keizer. Project De Keizer maakt dus stilzwijgend gebruik van de openbare ruimte buiten het plangebied. Verder gebruikt project De Keizer grond in de openbare ruimte waar momenteel maar liefst 7 parkeerplaatsen liggen en daar plaatst project De Keizer slechts 5 parkeerplaatsen terug.
Strikt genomen, als men kijkt binnen het erfgebied van project de Keizer, realiseert project de Keizer slechts $63-14=49$ parkeerplaatsen. Daarnaast zullen 2 bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgeofferd moeten om de geplande huizen van project de Keizer bereikbaar te maken. Het netto resultaat is dat project de Keizer $49-2=47$ parkeerplaatsen zelfstandig realiseert. Dat is minder dan de vereiste 50 parkeerplaatsen voor 33 woningen.
3. Verder geeft reclamant aan dat 1 tot 1,5 meter van de voortuinen van de woningen Gestelsestraat 17 en 20 tot en met 34 nodig is om de herinrichting van de Gestelsestraat te kunnen realiseren. Het schetsontwerpplan voor de herinrichting Gestelsestraat van bureau Kragten (gepresenteerd op 5 juni 2019) lost dit probleem zogenaamd op door een mooi plan door de voortuinen van de huidige bewoners te

tekenen (Gestelsestraat 17 en 20 tot en met 34). Deze bewoners zouden een deel van hun voortuin moeten opofferen.

Mogelijke oplossing is dat de woningen in het project De Keizer 1 tot 1,5 meter opschuiven in westelijke richting. Daarmee ontstaat ruimte voor herinrichting van de Gestelsestraat.

4. Het zou niet zo mogen zijn dat, door toedoen van project De Keizer, de huidige bewoners van Gestelsestraat 20-34 een parkeerplaatstekort krijgen. En het zou ook niet mogen zijn dat dit parkeerprobleem opgelost wordt door grond te onteigenen van de huidige bewoners, terwijl project De Keizer nog niet eens in aanbouw is! Echter, wat de gemeente suggereert is dat éérst project de Keizer wordt neergezet, en dat daarna de tegenoverliggende bewoners wordt gevraagd 1 tot 1,5 meter op te schuiven om het ontstane parkeerprobleem op te lossen. Dat lijkt volgens reclamant de omgedraaide wereld. Dat komt over alsof de gemeente liever projectontwikkelaars dient dan haar eigen bevolking.

Beantwoording zienswijze:

Ad 1 en 2) In het plan De Keizer zijn 33 woningen voorzien. Op grond van de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning die de gemeente hanteert, zijn 50 parkeerplaatsen benodigd voor de ontwikkeling. Deze parkeerplaatsen worden gedeeltelijk op eigen terrein, op de woonpercelen, gerealiseerd en gedeeltelijk in de openbare ruimte. In de stedenbouwkundige opzet (figuur 8 in paragraaf 4.1 van de toelichting op het bestemmingsplan) is te zien dat 19 parkeerplekken op eigen terrein worden gerealiseerd, 23 in het binnengebied, 6 in de nieuwe woonstraat haaks op de Prunellalaan, en 9 aan de zuidzijde van de Prunellalaan zelf. Aan de westkant van de Gestelsestraat zijn, naast de 7 parkeerplekken op eigen terrein, 5 openbare parkeervakken ingetekend. Dat maakt een totaal van 62 parkeerplekken. Tot dit totaal aantal parkeerplaatsen behoren de voor de nieuwe ontwikkeling benodigde 50 plaatsen, compensatie van de vervallen (en grotendeels op dezelfde plek herin te richten) 7 parkeerplaatsen aan de Gestelsestraat en een aantal extra plaatsen.

Gezien het feit dat een aantal parkeerplaatsen wordt gecompenseerd worden er, wanneer deze 7 niet worden meegerekend, effectief 55 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd, waarmee ruim wordt voldaan aan de gemeentelijke norm. De toelichting op het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

De ontwikkeling voorziet daarmee in voldoende parkeerplaatsen om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm en biedt extra parkeeraanbod om het verlies van, per saldo één of twee parkeerplaatsen, aan de westzijde van het noordelijk deel Gestelsestraat op te vangen. Ook in de toekomstige situatie zijn in de directe omgeving (Gestelsestraat, Prunellalaan en binnengebied De Keizer) voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar voor zowel de huidige als toekomstige bewoners.

Ad 3 en 4) Zoals reclamant omschrijft onder de punt 3 en 4, overweegt de gemeente om verkeers- en parkeermaatregelen te nemen op de Gestelsestraat om overlast van met name sluipverkeer en parkeerdruk te verminderen. In formele zin is een herinrichting van de Gestelsestraat echter niet noodzakelijk om de realisatie van de woningbouwplannen mogelijk te maken. Voor de volledigheid merken wij hierbij ook op dat de gemeenteraad nog niet heeft besloten tot herinrichting, maar slechts heeft ingestemd met een onderzoek naar de mogelijkheden voor een herinrichting. Dit zou de mogelijkheid kunnen geven om meer parkeervoorzieningen te realiseren dan in het huidige stedenbouwkundig plan zijn opgenomen om zo tegemoet te komen aan de zorgen en wensen van de omwonenden. Onderstaande uiteenzetting is gezien het bovenstaande met name van belang voor de mogelijke herinrichting.

De mogelijke herinrichting van de Gestelsestraat die op 5 juni 2019 aan omwonenden en andere belangstellenden is gepresenteerd, zou oplossing kunnen bieden voor een aantal aspecten die in de huidige situatie als overlastgevend worden ervaren. Eén van de maatregelen is invoering van eenrichtingsverkeer in noordelijke richting vanaf de Raadhuisstraat tot de Prunellalaan/Schoonoordstraat. Daarmee wordt sluipverkeer vanuit Eindhoven in de richting van Valkenswaard (om de drukte op de N69 in de avondspits te vermijden) geweerd uit de Gestelsestraat.

Door het invoeren van eenrichtingsverkeer kan de rijbaan van de Gestelsestraat worden versmald, ontstaat er ruimte voor herinrichting van het wegprofiel en kunnen extra parkeervakken worden gerealiseerd. Het voorkeursmodel dat op 5 juni 2019 is gepresenteerd gaat voor het gedeelte tussen de aansluiting met de Prunellalaan en de oude jongensschool uit van een smallere rijstrook met aan weerszijden zowel parkeervakken afgewisseld met groen als trottoirs/loopstroken. Groot voordeel is dat aan de oostkant van de straat 7 parkeervakken kunnen worden gemaakt. Deze nieuwe plaatsen vallen buiten het plangebied van De Keizer.

Bij het maken van de ontwerpschets is bureau Kragten gevraagd de meest optimale weginrichting te tekenen voor een dergelijk straatprofiel, om hiermee vervolgens in gesprek te kunnen gaan met de aanwonenden. Daarbij is in eerste instantie geen rekening gehouden met eigendomsgrenzen. Of de voorkeursinrichting gerealiseerd kan worden zal moeten blijken. Dat is ook afhankelijk van de bereidheid van de gemeenteraad om de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen. Nader onderzoek en overleg met de buurtbewoners zal duidelijk moeten maken of de ideale situatie bereikt kan worden en of er wellicht goede alternatieven zijn. Zoals eerder aangegeven is een herinrichting van de Gestelsestraat niet noodzakelijk om de ontwikkeling van project De Keizer (en/of de overige ontwikkelingen) mogelijk te maken.

Een verdere uitwerking van mogelijke plannen voor een herinrichting vallen niet binnen de kaders van deze bestemmingsplanprocedure en zullen hun beslag krijgen in het afzonderlijk gestarte traject.

Conclusie

De beoordeling van de afzonderlijke elementen van de zienswijze van reclamanten geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De inhoud van de zienswijze zal worden betrokken bij het traject om te komen tot een mogelijke herinrichting van de Gestelsestraat. Deze herinrichting is echter niet noodzakelijk voor de uitvoerbaarheid van het project De Keizer en/of de andere ontwikkelingen in de omgeving van de Gestelsestraat. Dit traject maakt dan ook geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure en wordt separaat doorlopen. In de Toelichting zal in de paragraaf met betrekking tot verkeer en parkeren (paragraaf 4.4) wel een tekstuele aanpassing worden gedaan in die zin dat het beschreven aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd 62 is, maar dat daarin een deel compensatie van bestaande parkeerplaatsen zit.

3. Zienswijze

De zienswijze van reclamant is identiek aan zienwijze 2. Voor de samenvatting en beoordeling van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar zienswijze 2, waarbij wij wel opmerken dat voor deze reclamant zal gelden dat het parkeren bij de eigen woning geen probleem voor hen hoeft te zijn, gezien het feit dat zij beschikken over parkeerruimte op eigen terrein.