



Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

AANTEKENEN

Aangetekend als per gewone post
Gemeente Waalre
T.a.v. Gemeenteraad
Postbus 10.000
5580 GA WAALRE

Per e-mail [REDACTED]

Gemeente Waalre			
Ingekomen			
12 JULI 2023			
No. <u>654378</u>			
Afd.			

Dossiernummer:
[REDACTED]

Telefoon: [REDACTED]

Datum: 11 juli 2023

Behandeld door:
[REDACTED]

woensdagmiddag en vrijdag af-
wezig

E-mail: [REDACTED]
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft: Aanvulling pro forma zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Raadhuisstraat 28, Waalre'

Geachte heer/mevrouw,

Bij e-mail van 30 juni jl. heeft u mij in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 15 juli 2023 de aanvulling op de ingediende zienswijze toe te sturen. Van die gelegenheid maak ik hierbij tijdig gebruik.

Feiten

Met het ontwerpbestemmingsplan wordt de realisatie van 16 nieuwbouwwoningen en 2 grondgebonden woningen beoogd. Hiervoor wordt het pand aan de Raadhuisstraat 28 gesloopt.

Het plangebied is gelegen binnen de bestemmingen 'Wonen', 'Detailhandel' en 'Molen'. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en de gebiedsaan- duidingen 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' en 'vrijwaringszone-molenbiotoop'.

Binnen de bestemming 'Wonen' is het toegestaan om gebouwen ten behoeve van woningen te realiseren. Het is echter niet mogelijk om woningen te realiseren op een plek waar geen bouw- vlak is gelegen. Met het onderhavige ontwerpbestemmingsplan wordt dit wel mogelijk gemaakt.

Zienswijze

Cliënten kunnen zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan en voeren hiertoe het volgende aan:

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6 517 517
F 020 6 914 737
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 33110754

Parkeren

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat door de gemeente Waalre parkeernormen zijn gesteld waarbij aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die zijn gesteld in de publicaties van het CROW. Cliënten stellen echter vast dat er thans geen juridisch geldende parkeernormen zijn binnen de gemeente.

Met de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 is de Woningwet gewijzigd. Deze wijziging heeft betrekking op de intrekking van de grondslag voor de stedenbouwkundige voorschriften in een bouwverordening. Deze stedenbouwkundige voorschriften, zoals het parkeren, moesten vanaf 2014 (met een overgangstermijn van 5 jaar) in het bestemmingsplan zelf geregeld worden.

Het college heeft dit tot op heden nagelaten. Hierdoor voldoet de parkeerparagraaf dan ook niet aan gemeentelijk beleid.

Inmiddels is mij op 30 juni jl. een concept nota parkeren toegezonden. Deze nota is tot op heden nog niet vastgesteld en heeft hierdoor ook nog geen werking. Alleen al om deze reden houdt het ontwerpbestemmingsplan terzake parkeren geen stand.

Omdat in het ontwerpbestemmingsplan aansluiting wordt gezocht bij de publicaties van het CROW zal ik hier verder op ingaan. Wel wordt opgemerkt dat de normen van CROW niet juridisch bindend zijn.

Als wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplek per woning dan dienen er in totaal 27 parkeerplekken gerealiseerd te worden. Het uitgangspunt hierbij is dat alle parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd. Zoals uit het ontwerpbestemmingsplan volgt kan hier niet aan worden voldaan. Op het eigen terrein zijn immers slechts 10 parkeerplaatsen maximaal haalbaar.

In het ontwerpbestemmingsplan worden een aantal 'oplossingen' aangedragen voor de parkeerproblematiek. Een van de 'oplossingen' wordt gezocht bij een parkeeronderzoek. Cliënten trekken het parkeeronderzoek van Datacount echter ernstig in twijfel.

Zo is er bijvoorbeeld slechts op twee dagen, namelijk donderdag 25 november 2021 en zaterdag 27 november 2021, onderzoek verricht naar de parkeerdruk. Deze twee dagen vormen geen representatief beeld van de restcapaciteit.

In het parkeeronderzoek wordt verder gerekend met een loopafstand tot 200 meter. Voor mindervalide, ouderen, of juist gezinnen met jonge kinderen is het parkeren van de auto op 200 meter afstand niet reëel. Hierbij wordt nog opgemerkt dat in de concept Nota parkeernormen is opgenomen dat de loopafstanden voor de hoofdfunctie Wonen maximaal 100 meter afstand is. Er mag dan ook niet worden uitgegaan van een loopafstand van 200 meter.

Bovendien wordt in het onderzoek geen rekening gehouden met het waterbedeffect. De nieuwe bewoners zullen zo dicht mogelijk bij de eigen woning parkeren waardoor de bewoners van het nabij gelegen gebied verder moeten parkeren en dit gaat zo maar door. Hiermee wordt een zeer onwenselijke situatie gecreëerd.

Verder stelt Datacount dat er 22 plaatsen vrij zijn binnen het 100-meter gebied. Hierbij wordt dan uitgegaan van een 100% bezetting van alle parkeerplaatsen. Er dient echter te worden uitgegaan van een bezettingsgraad van 85%. In dat geval kunnen 10 parkeerplaatsen gebruikt worden.

Het verkeersonderzoek van Datacount maakt verder niet duidelijk welke parkeerplekken in het onderzoek zijn meegenomen en welke niet. Is er bijvoorbeeld wel rekening gehouden met de blauwe schijf bij de AH? En is geteld met enkel parkeervlakken of is ook parkeren op de stoep meegerekend? Cliënten wensen hierover duidelijkheid te krijgen.

Verder zijn door werkzaamheden aan de weg inmiddels minder parkeerplaatsen beschikbaar in de [REDACTED]. In het onderzoek wordt hiermee geen rekening gehouden.

Gelet op het bovenstaande vragen cliënten uw raad dan ook om een nieuw en onafhankelijk onderzoek te laten verrichten naar de parkeerdruk.

De andere 'oplossing' van het college terzake de parkeerproblematiek is verder wensdenken. Door deelmobiliteit zouden er plotseling slechts 8 auto's nodig zijn voor 16 woningen. Dit staat in geen verhouding tot de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning, zijnde 24 parkeerplaatsen voor 16 woningen. Het is een illusie dat de benodigde parkeerplekken volgens de norm kan worden teruggedrongen naar slechts 8 auto's / 8 parkeerplekken.

Het aantal van 8 auto's voor 16 woningen komt overigens ook niet overeen met de concept Nota parkeernormen. Volgens de nota geldt bij de inzet van een deelauto een maximale korting van 20% van de normatieve parkeerbehoefte.

Verder kan deelmobiliteit wel een instrument zijn bij het oplossen van parkeerproblematiek maar dan moet hiervoor wel een grondslag zijn en deze grondslag ontbreekt hier. Bovendien is niet aangetoond dat de parkeerbehoefte in de praktijk daadwerkelijk omlaag gaat door deelmobiliteit. Cliënten kunnen zich voorstellen dat deelmobiliteit in de binnenstad van grote steden werkt, maar in Waalre (met alle respect) werkt dit niet.

Voorwaardelijke verplichting parkeren

In art. 12.2.1 is in de regels een voorwaardelijke verplichting voor parkeren opgenomen die concreet zegt dat sprake is van strijdig gebruik voor bewoning van de nieuwe huurwoningen als niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid : 10 parkeerplaatsen waarvan 2 deelauto's op eigen terrein.

Deze voorwaarde waarborgt onvoldoende de afspraken die initiatiefnemer en gemeente met het plan beogen. Als immers de parkeerplaatsen niet worden aangelegd, zou de gemeente handhavend moeten optreden tegen de huurders en de huurders uit hun woning moeten zetten op straffe van een dwangsom of feitelijk bestuursdwang moeten toepassen.

Uw raad zal begrijpen dat dit niet zorgvuldig gemotiveerd, uitvoerbaar en handhaafbaar is en dat daarmee de voorwaardelijke verplichting in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het opgenomen gebruiksverbod is in de ogen van cliënten niet effectief en bovendien is niet deugdelijk in het plan gemotiveerd hoe de gemeente dit gebruiksverbod heeft getoetst aan haar beleid en hoe zij dat zal handhaven.

Molenbiotop

Ingevolge het bestemmingsplan zijn gebouwen en bouwwerken, als deze hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, uitsluitend toelaatbaar indien daardoor de functie van de molen als werktuig en de waarde als landschapsbepalende elementen niet onevenredig worden geschaad.

Door het college is niet aangetoond dat de waarde als landschapsbepalende element wordt geschaad. Door de bouw van de woningen op slechts 15 tot 55 meter afstand van de molen als-



mede door een hoogte toe te staan van 7 meter, zal het zicht op de molen worden beperkt en komt de landschapswaarde van de molen in het gedrang.

Bovendien volgt uit de Molenbiotoopformule dat de eerste 100 meter vanaf de molen (zoveel) mogelijk obstakelvrij dient te blijven. Hier wordt duidelijk niet aan voldaan indien het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt doorgezet.

Verzoek

Het is om vorenstaande redenen dat cliënten u verzoeken het ontwerpbestemmingsplan niet of niet ongewijzigd vast te stellen.

Hoogachtend,

DAS

