

Reactieformulier oordeelsvormende bijeenkomst

Onderwerp: Voorstel tot het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor het realiseren van 33 woningen Gestelsestraat 16-d.
Nummer: 2018-50
Datum vergadering: 19 juni 2018



Portefeuillehouder: Weth. A. van Holstein
Behandelaar: M. Karnata

Kernboodschap voorstel:

Voor de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide voorbereidingsprocedure voor het realiseren van 33 woningen aan Gestelsestraat 16-d dient u een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (verder: vvgb) af te geven. Het gaat om het transformeren van een bestaand gebouw naar 22 appartementen en de nieuwbouw van 11 woningen op het achterperceel.

Voorstel aan de gemeenteraad

Te beslissen om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 en 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor af te geven en ter inzage te leggen voor het realiseren van 33 woningen op het perceel Gestelsestraat 16-d.

X	A-stuk (bespreekstuk)
	B-stuk (hamerstuk)

In overleg met de portefeuillehouder/het college is vastgesteld dat de volgende punten nog beantwoording behoeven:

Fractie VVD en D66:

1. Welke verzoeken zijn door de omwonenden bij de initiatiefnemer ingediend en welke wijzigingen zijn hierop aan het plan aangebracht?

Fractie VVD en ZW14:

2. Wat is de standaard parkeernorm voor dit soort projecten in Waalre, hoe wordt die parkeernorm binnen dit plan toegepast en indien ervan wordt afgeweken; waarom?
3. Wat is de toename van het aantal verkeersbewegingen op de Gestelsestraat (ook in relatie tot Lugar en verdere toekomstige plannen)?

Het college heeft toegezegd:

1. Bovenstaande vragen schriftelijk te beantwoorden.

Beantwoording college vragen:

1. De aanvrager van dit bouwplan heeft de omwonenden uitgebreid geïnformeerd over het bouwplan in zowel een informatieavond als persoonlijke gesprekken met de bewoners van de direct aangrenzende percelen. Dit heeft geleid tot diverse aanpassingen van het bouwplan, namelijk:
 - De muren aan de achterzijde van het nieuwbouwgedeelte, aan de zichtzijde van de aangrenzende percelen, wordt voorzien van hederabeplanting.
 - De hoogte van de nieuwbouw op het achterterrein wordt lager dan het hoogste punt van de bestaande bouw op het achterterrein.

- Er wordt bevestigd dat de PV zonnepanelen niet voor spiegeling zullen zorgen.
- Aan de voorzijde van het perceel wordt aan de zijkant een goede erfafscheiding geplaatst.
- Er is een uitgebreid hemelwaterafvoer en rioleringsplan opgesteld door deskundige adviseurs om te voorkomen dat wateroverlast zal ontstaan bij de aangrenzende lagere percelen.
- Er is besloten om de slagboominstallatie tussen 00.00 uur en 06.00 uur gesloten te houden (met uitzondering van calamiteiten) om daarmee de geluidsoverlast gedurende deze periode van verkeersbewegingen te voorkomen.
- Er zullen geen vaste parkeerplaatsen worden toegewezen aan de bewoners van Canisiushof. In het huisreglement wordt vastgelegd dat bewoners van Canisiushof zoveel mogelijk op het parkeerterrein aan de voorzijde zullen parkeren en dat ook de bewoners van de nieuwbouw pas achter parkeren als de voorzijde vol staat.
- Erfafscheidingen worden van een zodanige hoogte dat ook bij de lager aangrenzende perceel deze voldoende hoogte hebben om daarmee privacy en inzicht zoveel mogelijk te voorkomen.

De aanvrager heeft getracht met alle aanpassingen er zoveel mogelijk voor te zorgen dat het woongenot van omwonenden niet wordt aangetast en dat Canisiushof een positieve toevoeging is voor het straatbeeld en omwonenden.

2. Bij reguliere appartementen wordt een parkeernormering van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor dit bouwplan van 33 appartementen betekent dat 49,5 parkeerplaatsen (33 x 1,5 parkeerplaats) dienen worden gerealiseerd. Op het eigen terrein van de Gestelsestraat 16D worden 50 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee past het aantal parkeerplaatsen binnen de gehanteerde norm.
3. In de bestaande situatie aan de Gestelsestraat betreft de intensiteit van de weg gemiddeld over de dag ca. 2300 mvt/etm. Gelet op de huidige capaciteit van de weg waarbij wordt gelet op de aansluitingen en wegbreedte, kan de Gestelsestraat een intensiteit aan van ca. 4000 mvt/etm. De situatie waarin het pand thans wordt gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw, uitgaande van 30 medewerkers, genereert ca. 100 verkeersbewegingen per etmaal. In de nieuwe situatie met woningen kan op basis van de standaardregel worden gerekend met 6 verkeersbewegingen per woning. Het bouwplan genereert volgens deze berekening dan ook ca. 200 verkeersbewegingen per etmaal. Dit leidt tot een netto toename van ca. 100 mvt/etm en daarmee een beperkte toename van de verkeersintensiteit (5%). Deze toename is in relatie tot de Gestelsestraat geen probleem. Bij eventuele toekomstige wijzigingen in het gebied, wordt ten opzichte van de nieuwe plannen de verkeerssituatie opnieuw beoordeeld.

Datum reactie college: 25 juni 2018