

Gemeente Waalre

Nota van beantwoording van Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'Villa Treeswijk'

De heer J.P. Ten Have, Vlasrootlaan 14, Waalre (ingekomen op 2 november 2011)

1. Intensivering van het verkeer naar de Vlasrootlaan is onwenselijk en gevaarlijk. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt zouden op het perceel alleen activiteiten mogen plaatsvinden met een minimale verkeersintensiteit, te weten: bewoning en/of kantoor aan huis. Dienstverlening is niet wenselijk aangezien dit kan leiden tot flinke toename van de verkeersintensiteit.
2. De gemeente heeft in haar Nota van beantwoording Inspraakreacties 'kleinschalig' niet nader gedefinieerd. Dit geldt tevens voor 'grote verkeersaantrekkende werking'.
3. Bij het aantal verkeersbewegingen per etmaal dient tevens de verkeersbewegingen van het naastgelegen restaurant te worden meegenomen.
4. Het bestemmingsplan vermeldt dat het aantal parkeerplaatsen 26 bedraagt met een oppervlakte van 25m² per parkeervlak. Door een gebrek aan normstelling zou de parkeerplaats ook geïntensiveerd kunnen worden zodat een verkeersintensieve dienstverlening mogelijk wordt gemaakt.
5. Verzocht wordt de noodzaak van zeer beperkte bezoekersaantallen aan te geven in het bestemmingsplan.
6. De overheid dient niet faciliterend op te treden bij de verkoop van een individueel pand, ook al mag een burger hier om vragen.

Antwoord gemeente:

1. De functie 'Dienstverlening' brengt niet per definitie meer verkeersbewegingen met zich mee dan een kantoorfunctie. Dit is geheel afhankelijk van welke vorm van dienstverlening wordt gevestigd. Ons inziens kan niet worden geconcludeerd dat iedere vorm van dienstverlening op deze locatie onwenselijk is. Alvorens deze functie toe te voegen is onderzocht wat de gevolgen zijn voor de parkeerdruk ter plaatse, alsmede de intensivering van het afbuigend verkeer van de Valkenswaardseweg. De intensivering van 8 motorvoertuigen per uur is minimaal te noemen, zeker op een weg die enkel bestemmingsverkeer betreft. De toename is afhankelijk van de grootte het pand waar een dienstverlener zich kan vestigen. Het pand is door haar beperkte grootte en uitbreidingsmogelijkheden simpelweg niet geschikt voor grote dienstverleners. Het feit dat de Vlasrootlaan reeds verkeer aantrekt door het restaurant doet aan deze overweging niets af. Het restaurant is ook geopend tijdens de lunch, maar kent haar pieken in het weekend en in de avonden wanneer de verkeersbewegingen richting de villa nihil zijn.
2. Het is juist dat 'kleinschalig' niet nader is gedefinieerd, alsmede 'grote verkeersaantrekkende werking'. Beide begrippen zijn niet in cijfers te vatten en moeten gelezen worden in het licht van het perceel met de panden en de mogelijkheden die dit biedt. Deze zijn gezien de beperkte oppervlakte en zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden (enkel binnen het bouwblok) niet geschikt voor functies met een forse verkeersaantrekkende werking genereren.

3. Bovendien is het bij de beoordeling van de toename van verkeersintensiteit van belang dat beide functies verschillende piekuren hebben qua verkeersintensiteit (kantooruren versus avonduren). De extra verkeersbewegingen die de het restaurant met zich meebrengt tijdens de lunch
4. Het pand leent zich mede door de bouwbeperkingen in het plan niet voor grootschalige kantoor- of dienstverlenende functies met bijbehorende toename van verkeersintensiteit.
5. In de toelichting wordt uitgebreid ingegaan op de verkeersintensiteit en parkeerdruk. Hieruit blijkt voldoende wat de aantallen zijn en dat de locatie door ligging, beperkte uitbreidingsmogelijkheden en grootte van het pand voor grootschalige dienstverlening of kantoorfunctie niet mogelijk is.
6. Het staat iedere burger vrij om de gemeenteraad te verzoeken haar goedkeuring te verlenen aan een zogenaamd 'postzegelplan'. Aan de vraag of wij medewerking willen verlenen aan het initiatief, liggen stedenbouwkundige en ruimtelijke afwegingen ten grondslag, alsmede een cultuurhistorisch aspect. Of dit bijdraagt aan de verkoopbaarheid van het pand, doet hier niet ter zake.

IVN Aalst Waalre, J. de Lannoylaan 37, 5582 EA Waalre (ingekomen op 27 oktober 2011)

1. De verbeelding van het bestemmingsplan voldoet niet aan de regels en de toelichting van de Verordening Ruimte. De verbeelding geeft de structuren niet weer. Kaart is niet digitaal beschikbaar.
2. Indiener wil de mogelijkheid hebben om digitaal te kunnen beschikken over de verschillende digitale lagen waaruit de verbeelding is opgebouwd. Op www.ruimtelijkeplannen.nl zijn niet alle structuren zichtbaar.
3. GHS en EHS zijn termen die niet meer worden gebruikt sinds de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte. Dit dient te worden aangepast.
4. De toelichting is niet conform de Verordening Ruimte en dient te worden aangepast.

Antwoord gemeente:

1. De verbeelding zoals deze te zien is op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl voldoet aan de wettelijke eisen die daarvoor zijn gesteld. Op het eerste oog lijken deze digitale kaarten onvollediger dan traditionele kaarten en lijken niet alle lagen zichtbaar. Echter door te klikken op de bestemming komt de gewenste informatie naar boven. Het is echter niet te vergelijken met de traditionele analoge verbeelding.
2. Zie punt 1.
3. De term EHS geeft de samenhangende groene structuren weer en wordt in de Verordening Ruimte nog steeds gebruikt. De term GHS werd in het concept ontwerpbestemmingsplan nog gebruikt aangezien destijds de Verordening Ruimte de Interim Structuurvisie nog niet had vervangen. Deze verouderde termen komen in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan niet meer voor.
4. De toelichting maakt juridisch gezien geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, in die zin dat hieraan geen rechten kunnen worden ontleend. De toelichting is zodanig gewijzigd dat de incidenteel gebruikte verouderde terminologie is aangepast.

Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant (ingekomen op 2 november 2011)

- I. In artikel 7.8 van de Verordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een complex van cultuurhistorisch belang, kan voorzien in andere dan op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waaronder wonen, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit o.a. blijkt dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het herstel en behoud van het cultuurhistorisch karakter van het complex. Deze verantwoording in de toelichting is onvoldoende, zodat zij niet kunnen beoordelen of het bestemmingsplan bijdraagt aan het herstel of het behoud van het karakter van het complex. Ook de tuin als onderdeel van het complex dient in relatie tot parkeren aan de orde te komen.

Antwoord gemeente:

- I. Om te voldoen aan hetgeen in artikel 7.8 van de Verordening is gesteld, is paragraaf 3.3.2 van de toelichting aangescherpt. Tevens wordt in artikel 4.3.1 dieper ingegaan op de verkeersaantrekkende werking en daarmee samenhangend het benodigd aantal parkeerplaatsen op het perceel. Ons inziens is hiermee aan de zienswijze van de provincie tegemoet gekomen.

* * *

Behoort bij besluit van
de Raad van Waalre
d.d. 5 APRIL 2012 / RAAD 3.04.2012.
nr. XII-14
Mij bekend,
De Raadsgriffier

