

# **Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Willibrordushof Waalre"**

Het ontwerp bestemmingsplan "Willibrordushof Waalre" heeft in de periode van 29 maart 2018 tot en met 9 mei 2018 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 2 zienswijzen binnengekomen, waarvan er één is ondertekend door 5 personen, en is aangegeven dat deze mede namens bewoners van de Willibrorduslaan en ondernemers uit Waalre-dorp is ingediend. De tweede zienswijze, welke was ingediend door de eigenaar van het naastgelegen (woon)perceel, is per brief van 4 juni 2018 ingetrokken.

In de voorliggende nota van beantwoording zullen wij de overgebleven zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan "Willibrorduslaan Waalre" behandelen. Deze zienswijze is ingediend door:

Indieners 1 t/m 5

De zienswijze is tijdig ingediend en zal per onderwerp kort worden samengevat en behandeld.

## **1. Zienswijze**

Aangezien is aangegeven dat de zienswijze is ingediend mede namens bewoners en ondernemers worden de indieners verzocht dit nog nader te specificeren en een machtiging te overleggen. De gevraagde machtiging is niet tijdig overlegd, om deze reden wordt de zienswijze beschouwd te zijn ingediend door en namens de vijf personen die nu hebben ondertekend.

Alvorens inhoudelijk in te gaan op de ingediende zienswijze merken wij op dat een groot deel van de inhoudelijke reactie zich niet zozeer richt tegen de ontwikkeling van het woningbouwproject Willibrordushof maar zorgen betreft ten aanzien van (huidige en toekomstige) verkeers- en parkeerdrukke in en om het centrumgebied van Waalre-dorp. Feitelijk maken deze punten dan ook geen deel uit van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan "Willibrordushof". Gezien de onderwerpen zouden deze beter kunnen worden geadresseerd via het project "Duurzaam door Waalre". Inmiddels is hierover ook met de indieners gesproken en zijn zij in de gelegenheid gesteld deel te nemen in de klankbordgroep "Duurzaam door Waalre" zodat de problematiek op de juiste plek aan de orde kan komen.

Hieronder gaan we nader inhoudelijk in op de ingediende zienswijze en onze reactie daarop. Bij de samenvatting en beantwoording van de zienswijze zal de nummering worden aangehouden zoals deze door de indieners in de zienswijze is opgenomen.

### **Inhoud zienswijze:**

Door de indieners zijn de volgende punten ingebracht:

1. Er is sprake van een grote verkeersdrukke rond het kruispunt Willibrorduslaan-Bergstraat. De plannen passen niet in het (verkeers-)beleid van de gemeente Waalre zoals vastgelegd in de Structuurvisie Verkeerseffecten (2013). De drukke rond dit kruispunt is al een probleem dat zal vergroten door de toevoeging van woningen. Wat gaat de gemeente doen aan de toenemende verkeersdrukke en bijkomende negatieve gevolgen als fijnstof, trillingen, geluid, etc.. En hoe kijkt de

gemeente hier tegenaan vanuit de toekomstige Omgevingswet? Er is verzuimd op een adequate manier met de bewoners in gesprek te gaan;

2. Hoe denkt de gemeente om te gaan met de parkeersituatie, er is te weinig parkeergelegenheid in de omgeving voor bewoners en ondernemers, dit zal alleen maar minder worden. Twee verkeersontsluitingen van het plangebied is onhaalbaar en gevaarlijk vanwege de verkeersdrukke;
3. De plannen passen niet binnen de Centrumvisie Waalre-dorp. De invulling van (voormalige) fabriekslocaties met woningbouw kan als positief worden gezien, maar een naar binnen gekeerd hofje dichtbij dit drukke kruispunt is vreemd;
4. Locatie de Driehoek wordt mogelijk in de toekomst ingevuld, maar vanuit bewoners en ondernemers zijn er zorgen over verkeersdrukke en parkeren. Gevraagd wordt om een toekomstscenario voor de het gebied rondom het kruispunt waarbij op evenwichtige wijze wordt omgegaan met de wensen van bewoners. Mede door de toename van het aantal woningen is er sprake van toenemende drukke. In dit kader wordt een oproep gedaan de Driehoek te behouden (wel opnieuw in te richten) als parkeervoorziening en in dialoog te gaan met bewoners en ondernemers in de directe omgeving en het centrum.

### **Beantwoording zienswijze:**

**Ad 1)** Door de indieners van de zienswijze wordt gesteld dat de plannen niet passen in het beleid van de gemeente Waalre, met de Structuurvisie Verkeerseffecten 2013. Dit standpunt wordt niet verder toegelicht, zodat onduidelijk is waaruit deze strijdigheid zou bestaan. Overigens gaan wij er vanuit dat hier wordt verwezen naar de het document "Verkeerseffecten Structuurvisie 2013" dat is opgesteld als onderliggend onderzoek voor de structuurvisie "Focus op Waalre". Binnen de structuurvisie is het plangebied, via de Centrumvisie Waalre-dorp, benoemd als herontwikkelingslocatie voor een woningbouwinvulling.

Dat de Willibrorduslaan en Bergstraat drukke wegen zijn en het kruispunt van beide wegen als knelpunt wordt ervaren is een feit. Dit staat echter los van de geplande woningbouwontwikkeling. De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze (her)ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie (bedrijfslocatie met bijbehorende verkeer en bezoekers) is dusdanig gering dat dit in relatie tot het totaal aantal verkeersbewegingen op Willibrorduslaan en Bergstraat te verwaarlozen is.

Voor wat betreft de geschetste problematiek rond de bestaande en toekomstige verkeersdrukke, de invulling van het kruispunt etc. geldt dat juist dit onderwerpen zijn die veel verder reiken dan het bestemmingsplan "Willibrordushof Waalre". In samenhang met de regionale verkeersproblematiek, de discussie rond de N69 en de verkeersafwikkeling door Aalst en Waalre-dorp wordt op dit moment in het kader van het project "Duurzaam door Waalre" ruim aandacht besteed aan (het oplossen van) de verkeersproblematiek, en alle daarmee samenhangende effecten, in de gemeente Waalre. In dat kader willen we juist zoveel mogelijk met belanghebbenden in gesprek over de oplossingsmogelijkheden (en -onmogelijkheden).

We hebben de indieners dan ook verzocht hierover met ons in gesprek te gaan. Los van de komst van de Omgevingswet hechten wij waarde aan een integrale en gezamenlijke aanpak van de problematiek.

Wij herkennen ons niet in de opmerking dat verzuimd is op adequate wijze inspraak met bewoners aan te gaan. Voor het project Willibrordushof is bewoners op 3 momenten de gelegenheid geboden te reageren en in gesprek te gaan over de planontwikkeling. Eerst door de ontwikkelende partij, daarna in het kader van de inspraakprocedure (daarbij geen reacties zijn ingediend) en nu via de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Voor

wat betreft de bredere verkeersproblematiek geldt dat door de gemeente uitgebreid is/wordt gecommuniceerd over het project "Duurzaam door Waalre". Wij nodigen de indieners van harte uit om deel te nemen in de klankbordgroep "Duurzaam door Waalre" om de door hen geuite zorgen op de juiste plek en juiste manier te adresseren.

**Ad 2)** Binnen de gemeente Waalre wordt bij woningbouwontwikkeling uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekersparkeren). Deze norm is ook in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. Ten behoeve van het project Willibrordushof dienen binnen het plangebied derhalve  $40 \times 1,5 = 60$  parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De plannen voorzien in totaal in 65 parkeerplaatsen, zowel ondergronds als op maaiveld, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de normen en waardoor kan worden gesteld dat als gevolg van de ontwikkeling geen (toename van) parkeeroverlast verwacht wordt.

De parkeervoorzieningen worden ontsloten via de Bergstraat (ondergrondse parkeervoorziening) en de Willibrorduslaan. Op beide locaties zijn nu de bestaande inritten van de bedrijfslocatie gelegen, zodat er geen sprake is van ingrijpende veranderingen in de ontsluitingsstructuur. Er zal weliswaar sprake zijn van andere soorten verkeer (wonen i.p.v. bedrijf), maar gezien de geringe woningaantallen, spreiding van verkeer over twee ontsluitingen en bijbehorende aantallen verkeerbewegingen is geen toename van overlast te verwachten als gevolg van deze woningbouwontwikkeling.

**Ad 3)** In de Centrumvisie Waalre-dorp, waarbij dient te worden opgemerkt dat dit visiedocument geen juridisch bindend document is, is aangegeven dat een herontwikkeling van deze locatie in de vorm van woningbouw denkbaar is. Omdat niet alle percelen en/of gebouwen nabij deze hoek deel (kunnen) uitmaken van de herontwikkeling is deze vorm gegeven met behoud van die bebouwing. In de visie wordt al gesproken van de opzet in een hofje in het binnengebied. Daarnaast is aangegeven dat bebouwing moet passen in de dorpse structuur. Nu de gevels van diverse woningen en appartementen zich ook nadrukkelijk richten op Willibrorduslaan en Bergstraat voldoet de ontwikkeling aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in de Centrumvisie Waalre-dorp.

**Ad 4)** Door de indieners van de zienswijze wordt gevraagd naar de invulling van een andere, nabij het plangebied gelegen, locatie. Deze 'Driehoek' is thans ingericht als tijdelijke parkeervoorziening, maar vanuit de Centrumvisie Waalre-dorp is hier voor de toekomst voorsnog een ontwikkeling voorzien. Deze ontwikkeling staat echter los van het bestemmingsplan "Willibrordushof Waalre" dat nu in procedure is. Wij zullen op dit moment hier dan ook niet inhoudelijk op in gaan.

Een eventuele invulling van deze locatie in de toekomst zal een afzonderlijk (besluitvormings-)traject kennen waarbij belanghebbenden te zijner tijd zullen worden betrokken. De geuite zorgen en de suggestie voor behoud van de parkeervoorziening kunnen in dat traject een plaats krijgen.

Ook in het kader van het project "Duurzaam door Waalre" zullen verkeer en parkeren langs de Bergstraat en Willibrorduslaan, mogelijke herinrichting van deze weg(en) en kruising en de Driehoek zeker aandacht krijgen.

## **Conclusie**

De ingediende zienswijze richt zich met name op de bestaande en toekomstige problematiek ten aanzien van verkeer en parkeren. Zoals wij hierboven hebben aangegeven zal de ontwikkeling van het project Willibrordushof echter niet of nauwelijks negatieve gevolgen hebben ten aanzien van de bestaande verkeers- en/of

parkeersituatie in de omgeving van het plangebied. De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Met betrekking tot onder meer de bredere problematiek rond het drukke verkeer in en om het centrumgebied van Waalre-dorp is het project "Duurzaam door Waalre" gestart. De indieners van de zienswijze zijn uitgenodigd hierover met de gemeente in gesprek te treden en toe te treden tot de klankbordgroep "Duurzaam door Waalre".