



MEMO

Aan: Gemeente Altena
Van: [REDACTED]
Datum: 30 september 2024
Onderwerp: Parkeren Molenstraat 10-12 te Woudrichem

Van den Berg
Ruimtelijke Ordening

't Rond 9
4285 DE Woudrichem

TEL 0183 - 23 03 90
EMAIL info@vdberg-ro.nl
WEB www.vdberg-ro.nl

KVK 51692422
IBAN NL11RAB00145571831
BTW NL850130116B01

Inleiding

Op april 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Altena een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van het hotel/restaurant en het wijzigen van de erfafscheiding op het perceel Molenstraat 10-12 te Woudrichem.

In de uitspraak van 12 april 2023 (202206534/2/R2) heeft de Voorzitter van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State aangegeven dat het vergunde bouwplan moet getoetst aan artikel 27.4.1 van de planregels van het bestemmingsplan "Kom Woudrichem-Oudendijk" en de daarbij behorende Notitie Parkeren moeten worden getoetst.

Regels parkeren

Artikel 27.4 van de regels van het bestemmingsplan "Kom Woudrichem-Oudendijk" luidt als volgt:

27.4 Parkeernormen

27.4.1 Algemeen

Bij een gebouw moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's in de juiste mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, met dien verstande dat:

- a. de juiste mate van ruimte wordt bepaald met behulp van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in Bijlage 4 Notitie parkeren, behorende bij deze regels;*
- b. de in lid a bedoelde ruimten voor het parkeren van auto's moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's;*
- c. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.*

27.4.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 27.4.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

Parkeernormen

Volgens de parkeernormen uit de Notitie Parkeernormen, zoals deze bij de planregels behoren, geldt voor een restaurant een parkeernorm van 12 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo).

Het bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, heeft een oppervlakte van 116,3 m² bvo. Op plaats van het vergunde bouwplan was een aanbouw aanwezig met een oppervlakte van 19,74 m². Als gevolg van de verleende vergunning neemt de bebouwde oppervlakte netto toe met 96,56 m² (116,3 m² minus 19,74 m²). Deze toename van de oppervlakte leidt tot een parkeerbehoefte van afgerond 12 parkeerplaatsen (96,56 m² x 12 parkeerplaatsen). Op het perceel Molenstraat 10-12 is ruimte om 8 extra parkeerplaatsen te realiseren. In de bijgevoegde tekening is weergegeven op welke wijze dit mogelijk is.

Analyse en afweging

Het realiseren van 8 parkeerplaatsen op het perceel Molenstraat 10-12 betekent dat niet volledig voldaan wordt aan de eis om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. Daarom is beoordeeld of in voorliggende situatie gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 27.4.2 van de regels van het bestemmingsplan "Kom Woudrichem-Oudendijk".

Het perceel Molenstraat 10-12 ligt in de vesting van Woudrichem. Deze vesting maakt samen met de forten en inundatievlaktes onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en behoort daarmee tot het Unesco Werelderfgoed. Tevens heeft de vesting van Woudrichem vanwege de cultuurhistorische waarden de status van beschermd stadsgezicht.

In de vesting is een veelheid aan functies aanwezig, dat bijdraagt aan de toeristisch-recreatieve functie van de vesting. Tegelijkertijd is bekend dat er binnen de vesting weinig parkeerplaatsen zijn. Het strikt vasthouden aan de geldende parkeernormen zou daarom ertoe kunnen leiden dat ruimtelijke ontwikkelingen worden belemmerd. In het geval van functies die leiden tot een versterking van de toeristisch-recreatieve functie en/of de cultuurhistorische waarden van de vesting is dat altijd niet wenselijk.

In voorliggende situatie heeft de verleende omgevingsvergunning betrekking op de uitbreiding van het rijksmonumentale pand op Molenstraat 10-12. Als gevolg van deze uitbreiding wordt een rendabele exploitatie van het pand naar verwachting weer mogelijk. Dit heeft niet alleen tot gevolg dat de toeristisch-recreatieve functie van de vesting wordt versterkt, maar dit levert ook een bijdrage aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het pand. Om deze redenen is het wenselijk om af te wijken van de geldende parkeernormen, mits dit vanuit het oogpunt van parkeren verantwoord is.

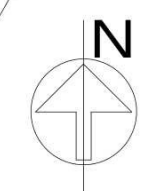
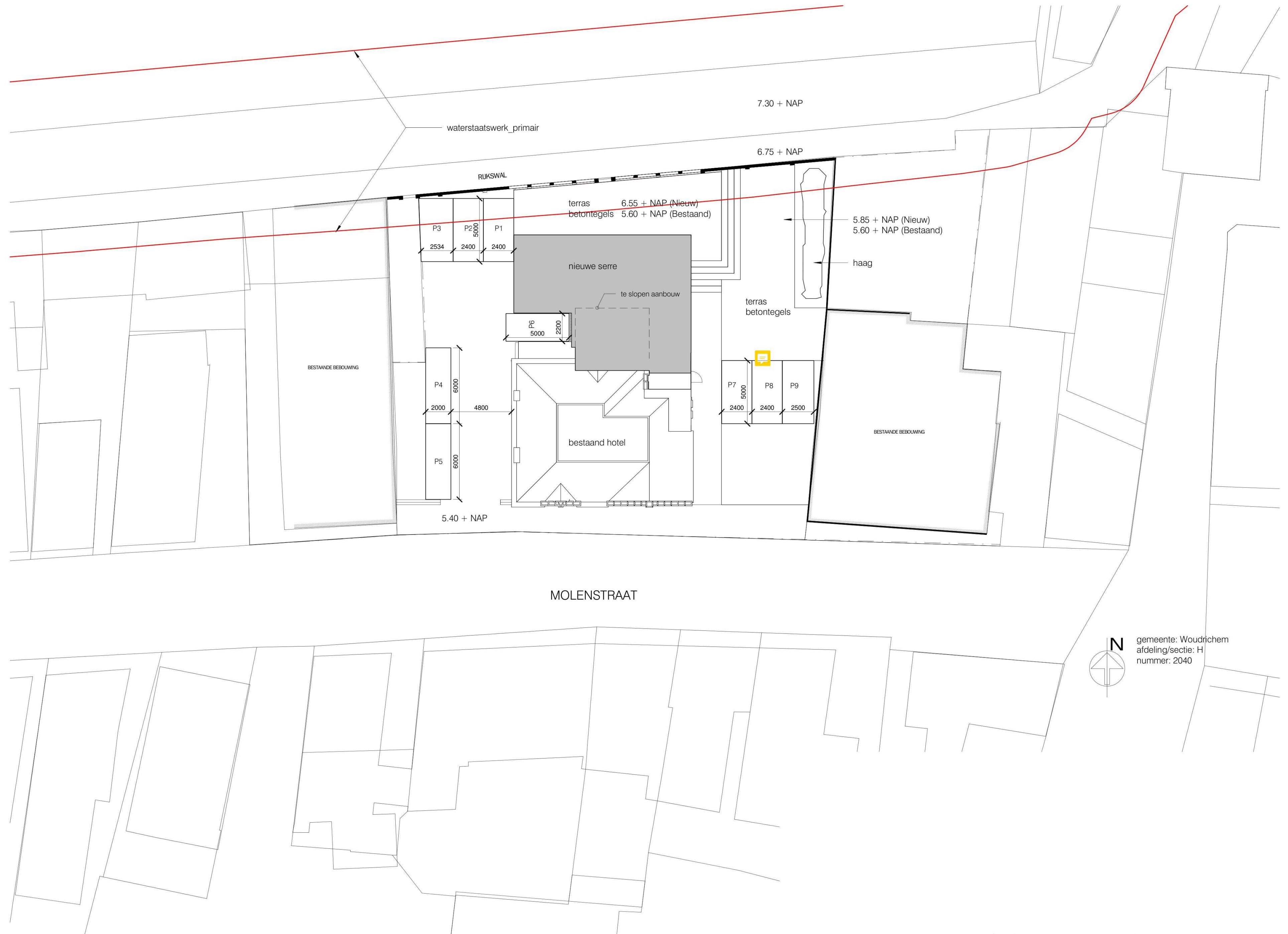
Het afwijken van de parkeernormen betekent dat een deel van de parkeerbehoefte van de horecavoorziening in het omliggende openbare gebied zal worden opgevangen. Als gevolg daarvan kunnen omwonenden overlast ervaren. Deze overlast weegt echter niet op tegen de belangen die verband houden met de ontwikkeling van de toeristische-recreatieve functies in de vesting en de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het pand. Verder is het daarbij van belang op te merken dat een belangrijk deel van de parkeerbehoefte (8 van de 12 parkeerplaatsen) op het eigen terrein van de horecavoorziening worden opgevangen.

Eveneens afgewogen dat er in de bestaande situatie reeds sprake is van een hoge parkeerdruk in de Molenstraat en omgeving. Het gevolg daarvan is dat bewoners en bezoekers buiten de vesting hun auto's parkeren. Gezien de ligging van het perceel Molenstraat 10-12, ligt het voor de hand dat een eventuele overloop van de parkeerbehoefte kan opgevangen op het parkeerterrein nabij camping De Mosterdpot aan de Stadshaven. Op dit terrein bevinden zich circa 80 parkeerplaatsen.

Het parkeerterrein aan de Stadshaven ligt op een loopafstand van circa 400 meter van Molenstraat 10-12. Volgens de normen zoals deze zijn opgenomen in de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' uit 2018 ligt een acceptabele loopafstand tussen een voorziening voor ontspanning en een parkeerterrein tussen 150 en 600 meter. Gezien deze afstand en de afstand tussen het parkeerterrein aan Stadshaven, ligt dit parkeerterrein op een acceptabele loopafstand van Molenstraat 10-12.

Conclusie

Op basis van voorgaande analyse en afweging is het mogelijk om met toepassing artikel 27.4.2 van de planregels van het bestemmingsplan "Kom Woudrichem-Oudendijk" af te wijken van de in artikel 27.4.1 van deze regels opgenomen eis dat de parkeerbehoefte van een gebouw op eigen terrein moet worden opgevangen. In deze situatie wordt met het parkeerterrein aan de Stadshaven voorzien in de nodige parkeerruimte.



gemeente: Woudrichem
afdeling/sectie: H
nummer: 2040