

Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan "MOLENHOEK".

DEEL 1: INLEIDING

Op 13 december 2022 heeft het college van Waalwijk besloten in te stemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan "Molenhoek" en hierop inspraak te verlenen conform het bepaalde in artikel 4 van de Algemene inspraak- en participatieverordening. De raad van Waalwijk is gelijktijdig van dat besluit in kennis gebracht.

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Molenhoek" heeft in het kader van de inspraak met ingang van 22 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Gedurende deze termijn is, op woensdag 11 januari 2023, door initiatiefnemer een inloopbijeenkomst in de Molenstraat te Sprang-Capelle voor onder meer omwonenden georganiseerd.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 4 inspraakreacties binnengekomen bij de gemeente. 3 van deze reacties hebben ongeveer dezelfde inhoud en strekking. Deze reacties zijn tijdig ontvangen. In deze nota zijn de inspraak- en adviesreacties samengevat en naar (hoofd)onderwerp weergegeven en worden deze van gemeentewege beantwoord. Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in zijn geheel beoordeeld. Voor de goede orde willen wij benadrukken dat primair gereageerd wordt op de ruimtelijk relevante onderdelen van de ingekomen inspraakreacties.

Omschrijving plan

Het plangebied betreft de percelen Molenstraat 27 – 97 (oneven), 26 – 40 (even) en 60 – 66A (even), Burgemeester Smitstraat 29 – 35 (oneven) Molenplein 18 en 20 te Sprang-Capelle.

Het voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van de adressen Molenstraat 27 – 97 (oneven), 26 – 40 (even) en 60 – 66a (even), Burgemeester Smitstraat 29 – 35 (oneven) en Molenplein 18 en 22. Middels het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om de bestaande woningen te vervangen door nieuwbouw.

Het betreft alleen de woningen in eigendom van Casade. In het verleden heeft Casade een aantal woningen verkocht. Deze woningen/percelen maken geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Zie afbeelding op de volgende pagina.



De voorliggende nota van inspraak en vooroverleg wordt na vaststelling door het college toegezonden aan de indieners van de inspraak-reacties.

Vervolg procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens op grond van de Wet ruimtelijke ordening zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen inwoners, organisaties en instellingen kennisnemen van wat er precies gaat gebeuren met een bepaald gebied. Tevens kan men kennisnemen van de wijze waarop de meningen van de inspraak zijn verwerkt. Het moment van de terinzagelegging wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina in Weekblad Waalwijk, in het elektronisch gemeentebblad, het Gemeentebblad en via www.waalwijk.nl.

Het bestemmingsplan inclusief alle bijlagen en achterliggende stukken is digitaal in te zien via www.waalwijk.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Een analoge versie ligt tevens ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis.

Iedereen die het niet eens is met het plan of anderszins opmerkingen heeft, kan binnen deze periode een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Als dat niet in deze periode wordt gedaan, kan daar later niet meer op worden teruggekomen.

Binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging dient de gemeenteraad een beslissing te nemen over (eventueel gewijzigde) vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij hij gemotiveerd ingaat op de zienswijzen.

Beroep

Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na de bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in beroep gaan tegen het vaststellingsbesluit, al dan niet in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening gericht aan de voorzieningenrechter van de Afdeling. Dit wordt aangekondigd op de gemeentepagina in Weekblad Waalwijk, in het elektronisch gemeentebblad, het Gemeentebblad en via www.waalwijk.nl. Het bestemmingsplan inclusief bijlagen en achterliggende stukken is digitaal in te zien via www.waalwijk.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. De analoge versie ligt tevens ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis.

Hierbij geldt dat slechts beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, tenzij het niet indienen van een zienswijze de belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten of het beroep zich richt tegen onderdelen van het bestemmingsplan die gewijzigd zijn vastgesteld.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn afloopt. Wordt er gedurende deze termijn beroep ingesteld, dan treedt een en ander wel in werking, maar is het pas onherroepelijk nadat er uitspraak is gedaan in het beroep. Wordt er tevens een verzoek om voorlopige voorziening gedaan, dan treden het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning pas in werking nadat over dit verzoek is geoordeeld.

DEEL 2: OVERZICHT INSPRAAKREACTIES

Volgnr.	Inspreker, omwonende
1.	Omwonende, woonachtig aan de Molenstraat
2.	Omwonende, woonachtig aan de Molenstraat
3.	Bewonersvereniging Molenstraat – Burgemeester Smitsstraat – Molenplein
4.	Molenaar Dye Sprancke

DEEL 3: SAMENVATTING EN BEANTWOORDING

1.

	Samenvatting reactie	Antwoord
a.	Geen noodzaak voor het planvoornemen.	De bestaande woningen hebben technische beperkingen om ze aan te kunnen passen aan de wensen en eisen van nu en in de toekomst. Nieuwbouw geeft daarbij de mogelijkheid om de woningen BENG (bijna-energieneutraal gebouw) te bouwen en geschikt te maken voor langer zelfstandig wonen (levensloopbestendig). Voorstaande beargumenteert de noodzaak voor sloop-nieuwbouw. Daarnaast biedt sloop-nieuwbouw mogelijkheden voor differentiatie in sociale huurklasse en doelgroepen. Tevens wordt er gekeken of een groot deel van de woningen als nul op de meter kunnen worden uitgevoerd
b.	Renovatie is duurzamer en goedkoper dan sloop-nieuwbouw.	Gezien de technische beperkingen is renovatie geen duurzamere en goedkopere optie. Zie ook reactie onder a. Daarbij is deze afweging ruimtelijk niet relevant en staat deze los van de bestemmingsplanprocedure.
c.	Door de sloop-nieuwbouw gaat de sociale cohesie in de wijk verloren, doordat heel de buurt verspreid over verschillende gemeenten komt te wonen.	De huidige bewoners krijgen een terugkeergarantie. Indien zij dit wensen, kunnen zij terugkeren naar de wijk. Daarnaast ontstaat er door het onderliggende stedenbouwkundige plan meer ruimte voor groen en ontmoeting, wat bijdraagt aan de sociale cohesie in de wijk.

d.	In een tijd van grote woningtekorten moet je zorgen voor meer woningen in plaats van door slopen minder woningen beschikbaar te krijgen.	Ten opzichte van de bestaande situatie worden 23 extra woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Door de sloop-nieuwbouw komen meer woningen beschikbaar.
e.	Stedenbouwkundig zit er geen concept onder doordat een gedeelte van de woningen worden gesloopt en een ander deel – van dezelfde kwaliteiten – blijft staan.	In samenwerking tussen de woningstichting, architect, klankbordgroep en gemeente is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Het nieuwe plan voorziet in meer diversiteit in woningtype en meer diversiteit in woningblokken en hun situering. De herkenbaarheid van plekken en woningen in de straat wordt daardoor verbeterd, en er ontstaat meer ruimte voor groen en ontmoeting.
f.	Door de Molenstraat in 'hapjes' te slopen zal de kenmerkende typologie van de huizen in de wijk verloren gaan. Er zou een onsamenvattend geheel ontstaan door op enkele gebieden nieuwbouw te richten.	In samenwerking tussen de woningstichting, architect, klankbordgroep en gemeente is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Daarbij is bewust ingezet op een ontwerp met meer diversiteit in woningtypen en meer diversiteit in de grootte van woningblokken en hun situering. De herkenbaarheid van plekken en woningen in de straat wordt daardoor verbeterd en er ontstaat meer ruimte voor groen en ontmoeting.
g.	Omwonenden kunnen planschade indienen, wat weer hoge kosten met zich mee brengt.	Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan inderdaad een verzoek om planschade ingediend worden. Op dat moment zal op grond van de dan geldende wetgeving worden beoordeeld of sprake is van bijvoorbeeld waardevermindering. Een deel van de waardevermindering zal gezien worden als behorend tot het normaal maatschappelijk risico. Aangezien het gaat om vervangende nieuwbouw is de inschatting dat een beroep om tegemoetkoming in planschade een geringe kans op slagen heeft. Dit is ruimtelijk echter niet relevant en staat los van de bestemmingsplanprocedure.
h.	Het planvoornemen zou een hoge CO2-emissies hebben.	De woningstichting heeft de intentie om een aantal van de grondgebonden woningen uit te voeren in prefab beton, deze hebben een lagere CO2-emissie dan reguliere bouwmethoden. Sloop-nieuwbouw geeft daarbij de mogelijkheid om de woningen BENG (bijna-energie neutraal gebouw) en onderzoek naar nul op de meter te bouwen. Hiermee wordt een stap gezet in de gemeentelijke ambitie om klimaatneutraal te worden. De sloop-nieuwbouw past in de duurzaamheidsambities van zowel de woningstichting als de gemeente.
i.	Meer verkeer dus meer stikstof, wat nadelig is voor de nabijgelegen Natura 2000 gebieden.	Voor het planvoornemen is reeds een berekening gemaakt voor de gebruiksfase met behulp van de Aeries calculator (toegevoegd als bijlage bij de toelichting). Uit de berekening blijkt dat – met de uitgangspunten die in

		dit onderzoek gedaan zijn - gedurende de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend. Gesteld kan worden dat de toename in verkeer geen negatieve invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000 gebieden. In het ontwerpbestemmingsplan zal ook een berekening van de bouwphase met behulp van de Aerius calculator worden toegevoegd.
j.	Met het voorgenomen sloopbesluit verloedert de wijk.	Met het planvoornemen (sloop-nieuwbouw) zet het initiatief juist in op het verbeteren van de kwaliteit van de sociale woningvoorraad c.q. de wijk in de toekomst.
k.	Het meeste genoemde sloopmotief, de bouwtechnische kwaliteit, staat op gespannen voet met de redelijk kwaliteit van sociale huurwoningen volgens de KWR 2000.	Dit is ruimtelijk niet relevant en staat los van de bestemmingsplanprocedure.
l.	Betaalbare woningen worden gesloopt en daarvoor in de plaats komen duurdere huurwoningen terug. Terwijl netto uitbreiding (of minstens behoud) van de voorraad tot de aftoppingsgrens belangrijker is dan uitbreiding/behoud van de gereguleerde voorraad boven de aftoppingsgrens. Men wil betaalbare woningen.	Het klopt dat er behoefte is aan woningen voor lagere en middeninkomens. Dit is uitgebreid toegelicht/onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan (o.a. in paragraaf 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking en paragraaf 4.2 Woonvisie 2020 Gemeente Waalwijk). In de sociale voorraad is het aantal woningen belangrijk, maar gaat het vooral om het verbeteren van de kwaliteit. Door de sloop-nieuwbouw wordt ingezet op zowel het verbeteren van de kwaliteit als de toevoeging van sociale huurwoningen (in het lage en middensegment).
m.	Derving woongenot huidige huurders. Als inwoner heb je recht op woon/-huurgenot, een verhuurder mag daar geen inbreuk op maken. Door sloop-nieuwbouw wordt ons woon-/huurgenot verstoord. Inspreker vraagt zich af hoe deze inbraak/derving wordt gecompenseerd.	Vanaf 1 maart 2021 konden de bewoners met voorrang verhuizen naar een andere woning van de woningstichting. Daarnaast krijgen zij onder andere een verhuisvergoeding en een terugkeergarantie. De woningstichting heeft voldoende compenserende maatregelen aangeboden.
n.	Inspreker vraagt zich af welke maatregelen er worden genomen om overlast gedurende de bouwphase voor omwonende te beperken.	Bouwoverlast is slechts tijdelijk van aard en zal indien nodig via een bouwveiligheidsplan behorend bij de omgevingsvergunning(en) tot een minimum worden beperkt.
o.	Beperking hinder voor buurtgenoten. Inspreker vraagt zich af of er een vaststelling betreffende maximale blootstelling is, dat bijvoorbeeld bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk overdag plaatsvinden en dat heiwerkzaamheden 's nachts niet mogen worden uitgevoerd.	Zie reactie onder n. Voor de volledigheid: op grond van het Bouwbesluit mogen maandag tot en met zaterdag tussen 07.00 en 19.00 uur bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

p.	Appartementencomplex en hoogbouw horen niet in een dorpskern.	Er is geen sprake van hoogbouw. Officieel wordt in Nederland de term hoogbouw gebruikt voor gebouwen waarin volgens het Bouwbesluit een lift vereist is. Deze eis geldt voor gebouwen vanaf vijf verdiepingen. Het beoogde appartementsgebouw bestaat uit maximaal drie bouwlagen. Van hoogbouw is derhalve geen sprake. De appartementen worden stedenbouwkundig passend bevonden: Aan de achterzijde bestaat het complex uit twee bouwlagen (max. 8 m), vanwege de relatief korte afstand op omliggende bebouwing. Aan de straatzijde bestaat het complex uit drie bouwlagen (max. 11 m), waarbij de bovenste bouwlaag als (schijn)kap wordt uitgevoerd, in lijn met de overige bebouwing aan deze zijde van de straat.
q.	Er is vraag naar levensloopbestendige woningen (met slaapkamer en douchegelegenheid op de begane vloer).	Met het planvoornemen wordt ingezet op de realisatie van levensloopbestendige woningen. Zo worden 12 grondgebonden levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen) gerealiseerd. Ook de appartementen (30 appartementen) zijn levensloopbestendig.
r.	Parkeerbehoefte en parkeernorm moet voldoen in de wijk.	De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 117 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden in totaal 88 parkeerplaatsen toegevoegd en blijven 37 bestaande parkeerplaatsen behouden. In totaal zijn er derhalve 125 parkeerplaatsen aanwezig binnen het plangebied om in de benodigde parkeerbehoefte te voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeereis/-norm.
s.	Omgevingswet is nog niet in werking, terwijl in de toelichting nog genoemd staat dat deze in 2022 in werking treedt.	Klopt. De Omgevingswet treedt 1 januari 2024 in werking. De tekst in de toelichting zal hierop aangepast worden.
t.	Er is niet goed omgegaan met de bestaande gebouwen.	Dit is ruimtelijk niet relevant en staat los van de bestemmingsplanprocedure.
u.	Te veel woningen worden gesloopt binnen de gemeente Waalwijk.	Dit is ruimtelijk niet relevant en staat los van de bestemmingsplanprocedure.
v.	Woningvoorraad in de Molenhoek zou niet in disbalans zijn. Er is al een diversiteit aan koop- en huurwoningen.	De sociale huurwoningen die worden gesloopt, worden vervangen door nieuwe sociale huurwoningen. De diversiteit aan koop- en huurwoningen blijft hierdoor nagenoeg gelijk.
w.	Het is niet gebleken dat er voor het besluit een m.e.r.-beoordeling is verricht of een MER is opgesteld.	Het project is op basis van het Besluit milieueffectrapportage aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject en moet worden getoetst aan de categorie D11.2 (De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen).

		Met de toevoeging van 23 woningen blijft het voorgenomen initiatief onder de in bijlage II van het Besluit m.e.r. opgenomen grenswaarden en is deze daarom niet m.e.r.-(beoordelings)plichting. Ook voor ontwikkelingen die de grenswaarden niet overschrijden moet aan de hand van een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden aangetoond dat er geen sprake van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. In hoofdstuk 5 zijn de gevolgen voor het milieu reeds beschreven. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een extra paragraaf toegevoegd waarin de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beschreven/toegelicht.
x.	Inspreker vraagt zich af of er voorafgaand aan de ontwikkeling van het plangebied een sanering van de grond plaatsvindt en/of daarvoor de procedure als voorgeschreven in de Wet bodemverontreiniging wordt doorlopen.	In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen moet nog een (verkenkend) bodemonderzoek plaatsvinden. Indien hieruit blijkt dat sanering en/of de procedure als voorgeschreven in de Wet bodemverontreiniging noodzakelijk is, zal hier t.z.t. gehoor aan worden gegeven.
y.	Inspreken vraagt zich af of er onderzoek is gedaan en er expliciet vermeld wordt of er al dan niet belangrijke nadelige gevolge voor het milieu optreden als gevolg van het plan.	In hoofdstuk 5 van de toelichting is uitgebreid ingegaan op diverse milieuaspecten. In de toelichting is, mede op basis van milieuonderzoeken, onderbouwd dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

2.

	Samenvatting reactie	Antwoord
a.	Door de Molenstraat in 'hapjes' te slopen zal de kenmerkende typologie van de huizen in de wijk verloren gaan. Er zou een onsamenvattend geheel ontstaan door op enkele gebieden nieuwbouw te richten.	In samenwerking tussen de woningstichting, architect, klankbordgroep en gemeente is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Daarbij is bewust ingezet op een ontwerp met meer diversiteit in woningtypen en meer diversiteit in de grootte van woningblokken en hun situering. De herkenbaarheid van plekken en woningen in de straat wordt daardoor naar onzes inziens verbeterd en er ontstaat meer ruimte voor groen en ontmoeting.
b.	Stedenbouwkundig zit er geen concept onder doordat een gedeelte van de woningen worden gesloopt en een ander deel – van dezelfde kwaliteiten – blijft staan.	In samenwerking tussen de woningstichting, architect, klankbordgroep en gemeente is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Het nieuwe plan voorziet in meer diversiteit in woningtype en meer diversiteit in woningblokken en hun situering. De herkenbaarheid van plekken en woningen in de straat wordt daardoor verbeterd, en er ontstaat meer ruimte voor groen en ontmoeting.

c.	Door het parkeren van de straat te halen zal de Molenstraat zijn eigentijdse karakter verliezen en zal de straat problemen krijgen met ongewenst verkeersgedrag en sluipverkeer van en naar de wijk Driessen. Nu zijn de geparkeerde auto's nog een belemmering tegen het te hard rijden.	Parkeren vindt ook in de toekomstige situatie plaats langs de weg. Er worden zelf extra parkeerplaatsen toegevoegd langs de Molenstraat (7 tot 14). Parkeren wordt niet van de straat gehaald.
d.	In andere gemeenten wordt gekozen om betaalbare woningen met een relatief lage WOZ-waarde te beschermen tegen sloop en tegen verkoop aan speculanten. Inspreker vraagt zich af waarom de gemeente Waalwijk dit niet doet.	Dit is ruimtelijk niet relevant en staat los van de bestemmingsplanprocedure.
e.	De keuze voor vervangende nieuwbouw is gelet op de stikstof depositie bijzonder te noemen.	Vervangende nieuwbouw geeft de mogelijkheid om de woningen gasloos te bouwen, waardoor de woningen in de toekomstige situatie geen stikstof uitstoten. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie waarbij de woningen door de cv-installaties wel stikstof uitstoten. Daarbij is voor het planvoornemen reeds een berekening gemaakt met behulp van de Aeries calculator (toegevoegd als bijlage bij de toelichting). Uit de berekening blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn - gedurende de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

3.

Inhoudelijk is deze inspraakreactie gelijk aan de inspraakreactie onder 1.

	Samenvatting reactie	Antwoord
a.	Geen noodzaak voor het planvoornemen.	Zie reactie onder 1a.
b.	Renovatie is duurzamer en goedkoper dan sloop-nieuwbouw.	Zie reactie onder 1b.
c.	Door de sloop-nieuwbouw gaat de sociale cohesie in de wijk verloren, doordat heel de buurt verspreid over verschillende gemeenten komt te wonen.	Zie reactie onder 1c.
d.	In een tijd van grote woningtekorten moet je zorgen voor meer woningen in plaats van door slopen minder woningen beschikbaar te krijgen.	Zie reactie onder 1d.

e.	Stedenbouwkundig zit er geen concept onder doordat een gedeelte van de woningen worden gesloopt en een ander deel – van dezelfde kwaliteiten – blijft staan.	Zie reactie onder 1e.
f.	Door de Molenstraat in 'hapjes' te slopen zal de kenmerkende typologie van de huizen in de wijk verloren gaan. Er zou een onsamenhangend geheel ontstaan door op enkele gebieden nieuwbouw te richten.	Zie reactie onder 1f.
g.	Omwonenden kunnen planschade indienen, wat weer hoge kosten met zich mee brengt.	Zie reactie onder 1g.
h.	Het planvoornemen zou een hoge CO2-emissies hebben.	Zie reactie onder 1h.
i.	Meer verkeer dus meer stikstof, wat nadelig is voor de nabijgelegen Natura 2000 gebieden.	Zie reactie onder 1i.
j.	Met het voorgenomen sloopbesluit verloederd de wijk.	Zie reactie onder 1j.
k.	Het meeste genoemde sloopmotief, de bouwtechnische kwaliteit, staat op gespannen voet met de redelijk kwaliteit van sociale huurwoningen volgens de KWR 2000.	Zie reactie onder 1k.
l.	Betaalbare woningen worden gesloopt en daarvoor in de plaats komen duurdere huurwoningen terug. Terwijl netto uitbreiding (of minstens behoud) van de voorraad tot de aftoppingsgrens belangrijker is dan uitbreiding/behoud van de gereguleerde voorraad boven de aftoppingsgrens. Men wil betaalbare woningen.	Zie reactie onder 1l.
m.	Derving woongenot huidige huurders. Als inwoner heb je recht op woon/-huurgenot, een verhuurder mag daar geen inbreuk op maken. Door sloop-nieuwbouw wordt ons woon-/huurgenot verstoord. Inspreker vraagt zich af hoe deze inbraak/derving wordt gecompenseerd.	Zie reactie onder 1 m.

n.	Inspreker vraagt zich af welke maatregelen er worden genomen om overlast gedurende de bouwphase voor omwonende te beperken.	Zie reactie onder 1n.
o.	Beperking hinder voor buurtgenoten. Inspreker vraagt zich af of er een vaststelling betreffende maximale blootstelling is, dat bijvoorbeeld bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk overdag plaatsvinden en dat heiwerkzaamheden 's nachts niet mogen worden uitgevoerd.	Zie reactie onder 1o.
p.	Appartementencomplex en hoogbouw horen niet in een dorpskern	Zie reactie onder 1p.
q.	Er is vraag naar levensloopbestendige woningen (met slaapkamer en douchegelegenheid op de begane vloer).	Zie reactie onder 1q.
r.	Parkeerbehoefte en parkeernorm moet voldoen in de wijk.	Zie reactie onder 1r.
s.	Omgevingswet is nog niet in werking, terwijl in de toelichting nog genoemd staat dat deze in 2022 in werking treedt.	Zie reactie onder 1s.
t.	Er is niet goed omgegaan met de bestaande gebouwen.	Zie reactie onder 1t.
u.	Te veel woningen worden gesloopt binnen de gemeente Waalwijk.	Zie reactie onder 1u.
v.	Woningvoorraad in de Molenhoek zou niet in disbalans zijn. Er is al een diversiteit aan koop- en huurwoningen.	Zie reactie onder 1v.
w.	Het is niet gebleken dat er voor het besluit een m.e.r.-beoordeling is verricht of een MER is opgesteld.	Zie reactie onder 1w.
x.	Inspreker vraagt zich af of er voorafgaand aan de ontwikkeling van het plangebied een sanering van de grond plaatsvindt en/of daarvoor de procedure als voorgeschreven in de Wet bodemverontreiniging wordt doorlopen.	Zie reactie onder 1x.

y.	Inspreken vraagt zich af of er onderzoek is gedaan en er expliciet vermeld wordt of er al dan niet belangrijke nadelige gevolge voor het milieu optreden als gevolg van het plan.	Zie reactie onder 1y
----	---	----------------------

4.

	Samenvatting reactie	Antwoord
a.	Er is geen molenbiotoop opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Gewenst wordt om in het bestemmingsplan "Molenhoek" wel een molenbiotoop op te nemen, een en ander in overleg met inspreker c.q. molenstichting.	In het ontwerpbestemmingsplan zal de beschermingszone, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Driessen" (2014) en het uitwerkingsplan "Oudestraat 82-84, Sprang-Capelle" (2023), worden overgenomen.
b.	Inspreker kan zich niet vinden in de conclusies, zoals getrokken op bladzijde 16 van de toelichting: <i>"De nieuwbouw heeft dan ook (geen) extra invloed op de windvang van de molen aan de Oudestraat."</i>	Uit een windvangonderzoek is gebleken dat de nieuwbouw een zeer beperkt effect op de windvang van de molen. De geprojecteerde bouw van de nieuwe, hogere bouwwerken doet derhalve geen inbreuk aan de windvang van de molen. Het windvangonderzoek wordt aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Daarnaast geldt de overweging dat een beperkte verslechtering ruimschoots kleiner is dan de verbetering die optreedt door de eveneens voorziene (en vergunde) kap van de bomen ten noordoosten aan de molen.
c.	Er is in het voorontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden met de molenbiotoop (van 400 meter).	Zie reactie onder a. De beschermingszone wordt overgenomen in het bestemmingsplan.
d.	Inspreker is van mening dat het planvoornemen niet passend is in het omringende 'landschap' en de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de historische geografische lijnen en historische zichtrelaties. Het aspect cultuurhistorie vormt in zijn optiek wel een belemmering voor de bestemmingsplanprocedure.	Aangezien er tussen het plangebied en de molen al diverse bebouwing aanwezig is, doet het planvoornemen geen afbreuk aan de zichtrelatie van en naar de molen. Wat betreft de historische geografische lijn wordt de nieuwbouw, net als in de huidige situatie, grotendeels evenwijdig aan Molenstraat gesitueerd. De lijn wordt daarbij geaccentueerd door de aanplant van hagen en bomen. Naar onzes inziens is het ontwerp derhalve passend.
e.	Inspreker vraagt om de locatie van het beoogde appartementencomplex te wisselen met een blok nieuwe grondgebonden woningen.	Gelet op het zeer beperkt effect op de windvang, is een omwisseling van de locatie van het beoogde appartementencomplex niet aan de orde.

f.	Inspreker vraagt of er gekozen kan worden voor ander dakvormen.	Zie reactie onder e.
g.	Inspreker vraagt of in het bestemmingsplan niet bepaald kan worden dat nieuwe aan te planten bomen/struiken niet hoger mogen zijn/worden dan de nieuwe bebouwing zelf.	In de planregels wordt een regeling opgenomen voor, onder andere, hoogopgaande beplanting.

DEEL 4: WETTELIJK VOOROVERLEG

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta.

De gemeente Waalwijk heeft met behulp van het formulier 'Inventarisatie RO belangen' elektronisch toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant. De provincie heeft aangegeven dat het ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Ook het waterschap Brabantse Delta heeft gereageerd, per brief d.d. 21 december 2022 hebben zij een positief wateradvies afgegeven.

DEEL 5: AANPASSINGEN

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zaken aangepast c.q. aangevuld:

Toelichting:

Diverse tekstuele aanpassingen

Stikstofdepositie

De wetgeving ten aanzien van het berekenen van stikstofdepositie is gewijzigd. De ontheffing van de stikstofberekeningen voor de aanlegfase (sloop, bouwrijp, bouw) is komen te vervallen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn dan ook berekeningen van de aanlegfase toegevoegd. Deze berekeningen zijn ook verwerkt in de bijlage bij het bestemmingsplan. Op basis van de berekeningen zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Paragraaf vormvrije M.E.R.-beoordeling

In het ontwerpbestemmingsplan is een extra paragraaf toegevoegd waarin de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beschreven/toegelicht.

Onderzoek windvang molen Dye Spranke

Het onderzoek invloed nieuwbouw op windvang d.d. 22 mei 2023 wordt als bijlage, behorende bij de toelichting, toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan

Tevens is op bladzijde 16 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan een gedeelte toegevoegd over de invloed van de nieuwbouw op de standerdmolen Dye Spranke.

Planregels:

Artikel 10 "vrijwaringszone – beschermingszone molen" is toegevoegd.

Verbeelding:

De gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – beschermingszone molen" is opgenomen.

DEEL 6: CONCLUSIE

Het college heeft de inspraakreactie beoordeeld en daarop een reactie gegeven. Een aantal reacties hebben geleid tot een aanvullingen in het ontwerpbestemmingsplan.

De inspraakreacties hebben echter niet geleid tot het afzien van de procedure tot herziening van het bestemmingsplan.