

Nota van zienswijzen bestemmingsplan `Waspik Boven H. Theresiakerk, Carmelietenklooster en kloostertuin `.

DEEL 1: INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan “Waspik Boven H. Theresiakerk, Carmelietenklooster en kloostertuin” heeft met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 3 november 2022 gedurende 6 weken (t/m 14 december 2022) ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is een zienswijze (d.d. 13 december 2022) over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Deze is tijdig ontvangen. Een inhoudelijke beoordeling hiervan is dus aan de orde. De indiener van de zienswijze is woonachtig naast de kloostertuin.

Hieronder hebben wij de zienswijze samengevat. Wij benadrukken dat de zienswijze volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

De voorliggende nota van zienswijzen wordt na vaststelling door de gemeenteraad toegezonden aan de indiener(s) van de zienswijze.

Vervolgprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging aan de gemeenteraad voorgelegd om een beslissing te nemen over (eventueel gewijzigde) vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij hij gemotiveerd ingaat op de zienswijzen.

Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na de bekendmaking van de vaststelling bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) 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 en via www.waalwijk.nl. Het bestemmingsplan inclusief bijlagen en achterliggende stukken is digitaal in te zien via www.waalwijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De analoge versie ligt tevens ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis.

Hierbij geldt dat in principe 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 na die waarop de beroepstermijn afloopt. Wordt er gedurende deze termijn beroep ingesteld, dan treedt het plan 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 treedt het plan pas in werking nadat over dit verzoek is geoordeeld.

DEEL 2: SAMENVATTING EN BEANTWOORDING

Zienswijze	Reactie gemeente
1. Omgevingsdialoog	
1.1 In de plantoelichting wordt op het punt van de omgevingsdialoog ingehaakt op de samenwerking met Taskforce Theresia. In zichzelf juist, doch naar onze overtuiging dient het karakter van de omgevingsdialoog er tevens toe dat (ook) in samenspraak en overleg met direct aan/omwonenden wordt gesproken over de wederzijdse belangen en de uiteindelijke effecten daarvan op een ruimtelijke invulling. Dit is niet gebeurd.	1.1 De omgevingsdialoog is bedoeld om omwonenden en belanghebbenden te informeren over de plannen, eventuele input mee te nemen in de verdere uitwerking en daar waar mogelijk consensus te bereiken. Dit laatste is echter geen noodzaak. Niet iedereen hoeft zich achter de plannen te scharen. Onderhavig initiatief is tot stand gekomen, mede op basis van de input van de genoemde Taskforce alsmede een brede vertegenwoordiging van de inwoners van Waspik-Boven. In dat kader is er zelfs een enquête gehouden hetgeen niet verplicht is bij het voeren van de omgevingsdialoog. Met recht kan dan ook gesteld worden dat het plan in onderling overleg tot stand is gekomen. Voor de goede orde kan opgemerkt worden dat het houden van een omgevingsdialoog op basis van de Wet ruimtelijke ordening niet wettelijk is verplicht.
1.2 Reageerder betreurt het feit dat er niet op alle reacties is ingegaan in de voorgaande omgevingsdialoog.	1.2 Zoals in de inleiding van deze Nota is aangegeven is de zienswijze volledig beoordeeld en niet alleen de samenvatting van de zienswijze. Hetzelfde geldt voor de eerdere inspraakreacties. De reacties tijdens de omgevingsdialoog hebben voor input gezorgd voor de uitwerking van het planvoornemen. Daarmee is een plan tot stand gekomen met een groot draagvlak hetgeen ook in het belang van de initiatiefnemer is.
1.3 De digitale bijeenkomst waarnaar wordt verwezen is enkel verworden tot een vraag en antwoord-sessie zonder dat enig belang is gehecht aan de achterliggende belangen.	1.3 De achterliggende belangen zijn in eerdere sessies uitvoerig met de omwonenden besproken. Deze digitale sessie was inderdaad bedoeld om de overige vragen van omwonende te beantwoorden.
1.4 Het lijkt er op deze wijze op dat er weinig verandert ten opzichte van de huidige situatie. Iedereen mag zijn zegje doen, maar als het niet uitkomt wordt er weinig tot niets mee gedaan.	1.4 Deze opmerking wordt niet herkent. Het planvoornemen zorgt wel degelijk voor een verandering binnen Waspik-Boven, met name in de kloostertuin. De opmerkingen die tijdens de verschillende omgevingsdialogen zijn gemaakt, hebben daar waar mogelijk en van toegevoegde waarde, wel degelijk geleid tot aanpassing van het plan. Reageerder maakt niet concreet waar weinig tot niets mee is gedaan.
1.5 Reageerder is benieuwd of de raad deze mening deelt en wat het effect hiervan zal zijn.	1.5 Het is inderdaad aan de gemeenteraad om ervoor te kiezen dit bestemmingsplan vast te stellen.

	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Ruimtelijke opzet	
2.1 De realisering van een ontmoetings- en zorgcomplex van 22 zorgwoningen, een beheerderswoning en een herontwikkeling van de kloostertuin t.b.v. de realisatie van 21 grondgebonden koopwoningen heeft het effect dat de woningen in de vorm van een cul de sac dienen te worden ontsloten op de Carmellietenstraat. Reageerder acht dit een gelegenhedsoplossing die zich allesbehalve voegt in de bestaande bebouwingsstructuur van de kern Waspik in het algemeen en die van de Carmelietenstraat in het bijzonder.	2.1 De situering van de woningen in de kloostertuin is tot stand gekomen na overleg tussen onder andere omwonenden, de gemeente, de Rijksdienst voor Cultuurhistorisch Erfgoed en de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie. Zoals in de toelichting beschreven is het planvoornemen ontstaan uit de behoefte om de kerk en het klooster in stand te houden. Dit kan mede mogelijk gemaakt worden door de herinrichting van de kloostertuin. Door de realisatie van de nieuwbouw en de realisatie van zorgwoningen in de kerk en het klooster is het (financieel) mogelijk de kerk te transformeren en duurzaam en toekomstbestendig in stand te houden. Bovendien wordt de nieuwbouw gerealiseerd aansluitend op en met respect voor het Rijksmonument. Het betreft hier dus geen gelegenhedsplanologie maar een, voor de instandhouding van het Rijksmonument, noodzakelijke ontwikkeling. De genoemde instanties hebben geoordeeld dat het planvoornemen stedenbouwkundig en ruimtelijk inpasbaar is.
2.2 Met deze oplossing wordt de huidige lintstructuur min of meer geweld aangedaan, een oplossing die vanuit planologisch perspectief niet bepaald in de rede ligt.	2.2 Om te kunnen voorzien in de woningbouwbehoefte binnen Nederland maar meer specifiek ook binnen de gemeente Waalwijk en de kernen, zal ook afgeweken moeten worden van de bestaande structuren. Vanzelfsprekend wel met respect voor die structuren. Overigens is binnen de kern Waspik-Boven eerder al afgeweken van de lintstructuur. Goede voorbeelden daarvan zijn de aangrenzende in- en uitbreidingen aan de André Brokxstraat en de Jan van Erpstraat. Het planvoornemen met de beoogde nieuwe inrichting van de kloostertuin, inderdaad afwijkend van de lintstructuur aan de Carmelietenstraat, is door de verschillende disciplines binnen en buiten de gemeente als passend en acceptabel beoordeeld.
2.3 44 woningen ontsluiten via één weggetje is naar reageerders overtuiging niet realistisch, waarbij de vraag van reageerder is in hoeverre het plan voldoet aan het criterium van de goede ruimtelijke ordening.	2.3 Aangenomen wordt dat met het "weggetje" de nieuwe weg in de kloostertuin wordt bedoeld. Zoals toegelicht in de toelichting zijn de woningen in het hof bereikbaar via de kloostertuin. Dit geldt dus voor de 21 hoek-/tussenwoningen en de beheerderswoning, 22 woningen in totaal.

	De 22 zorgwoningen in de voormalige kerk parkeren op de 20 openbare parkeerplekken aan de westzijde van de kerk. Hierdoor komen deze auto's niet op het "weggetje" in de kloostertuin.
2.4 De bebouwing langs de Carmelietenstraat bestaat in hoge mate uit (half)vrijstaande woningen. In de nota van inspraak wordt het effect van dit plan op de intensiteit van de Carmelietenstraat toegelicht. Daar gaat het reageerder niet om. De invulling van het plangebied wijkt drastisch af van de bestaande bebouwingsstructuur. Daarmee is naar reageerders mening sprake van een afwijkende opzet. Voor reageerder is dat in een dorp met overwegend ruimere bebouwing direct langs de straten onbegrijpelijk.	2.4 De afwijkende bebouwingsstructuur is onder 2.2 reeds nader toegelicht. Uit behoefteonderzoek is bovendien gebleken dat binnen Waspik-Boven behoefte bestaat aan seniorenwoningen. De realisatie van dergelijke woningen zorgt tevens voor doorstroming waardoor eengezinswoningen vrijkomen voor de doelgroep waarvoor deze woningen bedoeld zijn. Er is geen of minder behoefte aan (half)vrijstaande woningen binnen deze kern. Dat is een aanvullende reden om af te wijken van de bebouwingsstructuur.
	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. Bouwvlakken	
3.1 De bouwvlakken van de woningen aan de noordoostzijde van het plangebied zijn heel dicht op reageerders eigendom geprojecteerd, terwijl de concept-stedenbouwkundige inrichtingsschets zelf bebouwing tot op perceelsgrens laat zien.	3.1 Bij het intekenen van de bouwvlakken is aangesloten bij de systematiek van de meest actuele bestemmingsplannen binnen de gemeente. De bouwvlakken zijn daarbij inderdaad tot op de perceelsgrens ingetekend. Op de kavels 1 t/m 4 in de noordoostzijde van het plangebied zijn uitsluitend patio woningen toegestaan. De diepte van de hoofdmassa bij een patiowoning mag maximaal 20 meter bedragen. De diepte van de bouwblokken vanaf de gevellijn is 21,2 meter. In kavel 1 is de schuine zijde korter, hier is de diepte vanaf de gevellijn 19,1 meter. De totale diepte van de hoofdmassa met de daaraan aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zoals een garage, mag bij patiowoningen maximaal 25 meter bedragen. Dus het klopt dat gebouwen tot aan de perceelsgrens in het oosten mogen worden gebouwd. Bijgebouwen mogen binnen de gemeente Waalwijk overal op de perceelsgrens worden gebouwd. Overigens kunnen hier ook vergunningsvrij bouwwerken met een dergelijke bouwhoogte worden gerealiseerd.
3.2 Met verwijzing naar het gestelde onder het aspect 'omgevingsdialoog' zat hier specifiek het punt waarover reageerders hoopten consensus te kunnen bereiken met de initiatiefnemer. Er kan op korte afstand een gevel van 4 meter	3.2 Zie ook het antwoord onder 3.1. In verband met rechtsgelijkheid is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de voor de gemeente Waalwijk gebruikelijke planregels.

ontstaan. Graag hadden reageerders gezien dat hiervoor tot een passende oplossing zou worden gekomen.	Bebouwing op of op korte afstand van de perceelsgrens kan niet worden uitgesloten aangezien dit ook vergunningsvrij mogelijk is. Reageerder kan zelf ook bebouwing op de perceelsgrens realiseren en heeft dat ook gedaan aan de achterzijde van zijn perceel.
3.3 Reageerders voelen zich niet enkel in hun privacy aangetast en hebben gewezen op het feit dat de planopzet onlogisch is binnen de kenmerkende dorpse structuur van Waspik en dat deze allerm minst aansluit bij een te verwachten invulling direct naast een vrijstaande woning. Reageerders zouden het logischer vinden als de afstand tussen de woning en de beoogde nieuwbouw ruimer is dan waarin dit stedenbouwkundige opzet voorziet.	3.3 Onder 2 is reeds uitgebreid stilgestaan bij de planopzet en de ruimtelijke inpasbaarheid daarvan. Zie ook het antwoord onder 2.2. Ten overvloede wordt opgemerkt dat het burennrecht, zoals bedoeld i boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, van toepassing is. Van belang is dat zonder toestemming van de belendende buur er geen doorzichtige ramen ten opzichte van de perceelsgrens mogen worden aangebracht.
	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Volkshuisvesting	
4.1 Het plan is primair ingegeven door de realisatie van een ontmoetings- en zorgcomplex, meer specifiek gericht op de huisvesting van dementerende ouderen. In dergelijke voorzieningen echter is het dorp/de kern Waspik al voorzien. Waspik beschikt al over de zorglocatie De Stroming.	4.1 Het planvoornemen bestaat onder andere uit de realisatie van 22 zorgeenheden en een beheerderswoning in de kerk en het klooster. Benadrukt moet worden dat deze zorgeenheden op basis van het geldende bestemmingsplan reeds zijn toegestaan. Daarom is voor wat betreft de zorgwoningen en bijbehorende functies in de kerk en het klooster geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat een laddertoets niet verplicht is. Desalniettemin is in de toelichting ingegaan op de behoefte aan zowel de woningen als de zorgeenheden en tevens op de combinatie tussen die twee woonvormen. Geconcludeerd kan worden dat deze behoefte dus bestaat aanvullend op de reeds aanwezige zorglocatie.
4.2 De nota van inspraak suggereert dat er in paragraaf 3.1.2 wordt ingegaan op de behoefte. Beredeneerd vanuit de gemeente Waalwijk is dit juist. Er wordt echter geen onderscheid gemaakt tussen de kernen, terwijl die er op basis van het meest recente Kwalitatief Woningbehoefte Onderzoek wel is.	4.2 Zoals aangegeven is het überhaupt niet noodzakelijk om de behoefte aan deze zorgeenheden aan te tonen aangezien deze functie reeds is toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan. Desalniettemin is deze behoefte binnen de gemeente Waalwijk wel aangetoond. Het klopt dat er geen onderscheid is gemaakt naar de behoefte per kern. Dit is ook niet relevant. De gemeente is vrij om, op basis van concrete initiatieven, te beoordelen of een initiatief past binnen de behoefte of daar een positieve invloed op heeft. Het planvoornemen voorziet in de concrete behoefte aan (zorg)woningen voor bepaalde doelgroepen.

4.3 Op grond van de vastgestelde Woonvisie 2020 is in Waspik het eigen karakter en de eigen woningbehoefte leidend. Programma voor het wonen: kwaliteit gaat boven kwantiteit. Centraal staan variatie en keuzevrijheid, gestaag bouwen voor keuzevrijheid, duurzaamheid en leefbare buurten in een prettige woonomgeving. Uit het KWBO komt naar voren dat er in Waspik vooral vraag naar landelijk wonen in vrijstaande sfeer is waar te nemen. Het aanwezige aanbod aan traditionele eengezins- en twee onder één kap woningen in een dorpse setting voorziet in de vraag. In de nota inspraak wordt hier niet op ingegaan.	4.3 Het planvoornemen voorziet in de behoefte aan zorgeenheden en levensloopbestendige woningen die met name geschikt zijn voor senioren. De realisatie van deze woningen zorgt voor doorstroming binnen de kern Waspik Boven. Senioren bewonen vaak nog eengezinswoningen. Woningen dus, die bedoeld zijn voor gezinnen. Door het gebrek aan huisvesting voor senioren blijft dit probleem in stand. Met de beoogde (zorg)woningen worden woningen aangeboden die de doorstroming van senioren stimuleert. Hierdoor zal ruimte ontstaan voor jongeren om in Waspik Boven een woning te kopen. Het planvoornemen voorziet daarmee in een bescheiden groei van de woningvoorraad in Waspik Boven voor eigen behoefte.
4.4 Op geen enkele wijze voorziet het bestemmingsplan in een toelichting waaruit de feitelijke behoefte aan deze voorzieningen voor de kern Waspik wordt onderbouwd. Ditzelfde geldt voor de specifieke locatie aan de Carmelietenstraat. Voor reageerders een bevestiging dat sprake is van een ontwikkeling gebaseerd op gelegenheidsplanologie. Met dit plan wordt naar reageerders mening dan ook afgeweken van het eigen gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.	4.4 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de antwoorden onder 2.2, 3.3, 4.1, 4.2 en 4.3.
4.5 Een beheerderswoning blijft bij de reageerders vreemd binnenkomen. Het concept 'Het andere wonen', waarvan in de toelichting melding wordt gemaakt, is voor deze locatie niet onderbouwd noch uitgewerkt en lijkt daarmee gebaseerd op aannames.	4.5 Het concept 'Het andere wonen' is het concrete en specifiek zorgconcept waar initiatiefnemer inmiddels een overeenkomst mee heeft afgesloten. Het betreft dus nadrukkelijk geen aanname. Onderdeel van het concept is de 24-uurs begeleiding door een ondernemerspaar. Het ondernemerspaar is dus 24/7 (intern) aanwezig en leeft echt samen met de bewoners. Daardoor kunnen zij de kwaliteit van de zorg waarborgen en zorgdragen voor zorg op maat. In andere gemeenten zijn al gebouwen conform het zorgconcept 'Het andere wonen' gerealiseerd en in gebruik.
4.6 Zoals de nota inspraak vermeldt is sprake van een beheerderwoning ten behoeve van de zorgwoningen. Voor reageerders is niet duidelijk op welke wijze deze koppeling in het juridisch bindende deel van het plan is verankerd. In elk geval niet in de regels.	4.6 De regels en de verbeelding zijn het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In lid 4.1 onder b is vastgelegd dat de gronden (binnen de bestemming 'Maatschappelijk') zijn bedoeld voor een bedrijfs- of beheerderswoning <u>behorende bij de maatschappelijke voorziening zoals bedoeld onder a</u>. Met deze regels is verankerd dat de aanwezigheid van de beheerderswoning is gekoppeld aan de zorgwoningen (maatschappelijke voorziening).

	Verder is in 4.2.2 vastgelegd dat ter plaatse maximaal 1 beheerderswoning is toegestaan,. Deze inpandig moet worden gerealiseerd en niet groter mag zijn dan 600 m ³ .
4.7 Reageerders kennen de toelatingsplanologie en verplicht de mogelijkheid niet tot realisatie. Het concept is naar reageerders betreft op los zand gebaseerd. Als de zorgwoningen en de beheerderswoning dan zo stellig een onderdeel van het concept zijn, hoe kan vervolgens de ontwikkelaar worden gehouden aan de realisatie?	4.7 Ontwikkelaar kan niet worden gehouden aan daadwerkelijke realisatie. Ontwikkelaar heeft echter reeds veel moeten investeren in de totstandkoming van dit bestemmingsplan en heeft al afspraken gemaakt met diverse partijen. Het is niet aannemelijk dat ontwikkelaar afziet van de ontwikkeling. Overigens is het ook voor de gemeente van groot belang dat dit planvoornemen tot stand komt aangezien hiermee een Rijksmonument behouden blijft.
4.8 Wat als blijkt dat het concept onvoldoende perspectief heeft? Reageerders sluiten niet uit dat er dan alsnog reguliere appartementen in de kerk en het klooster moeten gaan komen. Reageerders kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat de nu voorgestane opzet leidt tot een gewenste optimalisatie van het plan door koopwoningen toe te voegen en vervolgens de conclusie te trekken dat er onvoldoende vraag naar een zorgcomplex op deze locatie is, met alle gevolgen van dien.	4.8 Realisatie van reguliere woningen binnen de kerk en het klooster is niet toegestaan op basis van het geldende noch het voorliggende bestemmingsplan. Voor de realisatie van reguliere woningen zal dan ook een nieuwe planologische procedure moeten worden doorlopen.
4.9 Reageerder geeft nogmaals aan dat er eerst een ruimtelijke afweging moet worden gemaakt op basis van een deugdelijk onderzoek naar de behoefte. Reageerder is van mening dat dit nu niet het geval is en dat dit plan op basis van onvoldoende gegevens en op deze wijze niet verder in procedure kan worden gebracht.	4.9 In de beantwoording van deze zienswijze is onder 4.1 en 4.2 reeds aangegeven waarom de gemeente van mening is dat de behoefte wel in voldoende mate is aangetoond. Er is dan ook geen reden om af te zien van een vervolg van de procedure.
	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

DEEL 3: CONCLUSIE

De gemeenteraad heeft de zienswijze beoordeeld en daarop een reactie gegeven. De zienswijze heeft niet geleid tot het afzien van de procedure tot herziening van het bestemmingsplan.

DEEL 4: AMBTHALVE WIJZIGINGEN

Afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Uit toetsing van het bouwplan aan de regels is een strijdigheid geconstateerd. In de regels staat dat de zijdelingse perceelsgrens van 2^e woningen minimaal 3 meter tot de hoofdmassa moet zijn. Deze afstand wordt echter niet overal gehaald en moet deze afstand worden aangepast naar minimaal 1 meter. Deze aanpassing is inmiddels ook ruimtelijke beoordeeld en aanvaardbaar geacht. Deze aanpassing is juist stedenbouwkundig en voor de opzet als begijnhof gewenst aangezien daarmee de gevelwanden zo gesloten mogelijk kunnen worden uitgevoerd.

Op basis van deze constatering wordt artikel 6.2.1 onder c, onder 1 als volgt aangepast:

c. de afstand van de hoofdmassa tot de zijdelingse perceelsgrens van het bouwperceel dient minimaal te zijn:

1. bij een twee-aaneengebouwde hoofdmassa aan één zijde 1 meter.

Deze wijziging heeft geen invloed op de belangen van omwonenden en heeft alleen betrekking op de nog te realiseren woningen.

Verwijzingen

Daarnaast zijn abusievelijk enkele foutieve verwijzingen in de regels opgenomen. Deze verwijzingen zijn in het vast te stellen bestemmingsplan hersteld. Het betreffen de volgende verwijzingen:

- In lid 6.4 onder a wordt verwezen naar artikel 6.2.1. lid d. Hier wordt echter artikel 6.2.1 lid c bedoeld.
- In lid 6.4 onder b wordt verwezen naar artikel 6.2.2 onder e.3. Hier wordt echter artikel 6.2.2 lid e.2 bedoeld.

AERIUS memo stikstofdepositieberekening

De AERIUS memo over de stikstofdepositieberekening is geüpdatet en toegevoegd.