

NOTA VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Gedempte Haven Waalwijk'

DEEL 1: INLEIDING

Op 21 juni 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Waalwijk (hierna: het college) besloten in te stemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan 'Gedempte Haven Waalwijk' en hierop inspraak te verlenen conform het bepaalde in artikel 4 van de Algemene inspraak- en participatieverordening. Het college heeft de gemeenteraad hierover geïnformeerd middels raadsinformatiebrief [045-22](#).

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak met ingang van 30 juni 2022 gedurende twaalf weken ter inzage gelegen. Deze afwijkende termijn is gehanteerd in verband met de zomervakantie die in deze periode viel. Op 7 september 2022 heeft een herhaalde publicatie plaatsgevonden.

Een ieder is gedurende de termijn van terinzagelegging in de gelegenheid gesteld een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Op dinsdag 12 juli 2022 heeft de ontwikkelaar van het plan een inloopbijeenkomst georganiseerd om de omgeving hierover te informeren. Direct omwonenden zijn hiervoor rechtstreeks uitgenodigd. Een verslag hiervan is als bijlage bij deze nota gevoegd. De ontwikkelaar heeft nadien richting de betreffende omwonenden gereageerd op de reacties die tijdens de bijeenkomst zijn achtergelaten.

Binnen de termijn van terinzagelegging is er één reactie binnengekomen bij de gemeente. In deze nota is deze inspraakreactie samengevat en naar (hoofd)onderwerp weergegeven en wordt deze van gemeentewege beantwoord. Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reactie is in zijn geheel beoordeeld. Indien de inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het voorontwerp-bestemmingsplan is dit in de conclusies expliciet aangegeven.

De voorliggende inspraaknota wordt na vaststelling door het college toegezonden aan de indieners van de inspraakreactie. Tevens wordt de raad hierover geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief.

Vervolg procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens op grond van de Wro 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 bekend gemaakt op de gemeentepagina in Weekblad Waalwijk, het Gemeenteblad en via www.waalwijk.nl. Het bestemmingsplan incl. alle bijlagen en achterliggende stukken is digitaal in te zien via www.waalwijk.nl 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 later daar niet meer op worden teruggekomen.

Binnen 12 weken na de terinzagelegging dient de gemeenteraad een beslissing te nemen over vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Voorafgaand aan de vaststelling worden de indieners van een zienswijze in de gelegenheid gesteld hun zienswijze toe te lichten. De gemeenteraad neemt daarna een beslissing 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 in beroep gaan tegen het vaststellingsbesluit, al dan niet in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening gericht aan de Voorzitter van de Afdeling. Dit geldt ook voor niet-belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend. De vaststelling wordt aangekondigd in het Gemeenteblad op officiële bekendmakingen.nl, op de gemeentepagina in Weekblad Waalwijk en via www.waalwijk.nl. Het bestemmingsplan inclusief bijlagen en achterliggende stukken is digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en via www.waalwijk.nl. De analoge versie ligt tevens ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis. Indieners van zienswijzen ontvangen rechtstreeks bericht hiervan.

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: OVERZICHT INSPREKERS

1.	Zie vertrouwelijke bijlage (i.v.m. privacy)
----	---

DEEL 3: SAMENVATTING INSpraakREACTIES EN BEANTWOORDING GEMEENTE

Inspraakreactie 1	Antwoord
Er is een motie aangenomen om de bewoners van het Leefdaelhof en de kerk actief bij de plannen te betrekken. Wij hebben hiervan nog niets vernomen.	Naar aanleiding van de betreffende motie hebben wij in 2022 als eerste stap een parkeeronderzoek laten uitvoeren door bureau Groen Licht naar de actuele parkeerdruk in het gebied. Uit dit onderzoek volgt dat bepaalde straten op specifieke momenten een hoge bezettingsgraad kennen, maar dat er binnen het gebied als geheel (loopafstand van 250 meter vanaf de Gedempte Haven) altijd voldoende restcapaciteit aanwezig is. Op dit moment zijn wij in gesprek met de Protestantse Kerk over hun plannen met het kerkelijk vastgoed. Dit bepaalt grotendeels wat de mogelijkheden zijn voor een eventuele kwaliteitsimpuls in het gebied. Als hierover meer duidelijk is, zullen we ook omwonenden gaan betrekken. Conform de motie gebeurt dit tegelijkertijd maar los van de ontwikkeling Gedempte Haven.
Er is geen rekening gehouden met parkeerplaatsen voor de bewoners van het Leefdaelhof (hiervan hebben zeker twee personen een invalide parkeerplaats nodig).	Hetzelfde aantal openbare parkeerplaatsen dat nu op de Gedempte Haven aanwezig is, is opgenomen in de parkeerbalans voor de ontwikkeling. Hierbij is rekening gehouden met de parkeerbehoefte van specifieke functies. Dus ook met een mogelijk gebruik van openbare parkeerplaatsen in het plangebied door omwonenden (zoals de bewoners van het Leefdaelhof).

	Zover bij ons bekend, verdwijnen er als gevolg van de ontwikkeling Gedempte Haven geen toegewezen invalideparkeerplaatsen. Een dergelijke parkeerplaats kan worden aangevraagd via de website van de gemeente Waalwijk: https://www.waalwijk.nl/gehandicaptenparkeerplaats.
Overlast door grote hoeveelheid woningen op klein gebied en nog meer horeca. Overlast is nu al merkbaar op het gebied van parkeren, dronken mensen die zich in de straat ophouden, etc	De Gedempte Haven zal door dit plan een woonkarakter krijgen, waar er nu voornamelijk bedrijven gevestigd zijn. Het karakter van het gebied zal hierdoor veranderen en dit zal voor de omgeving merkbaar zijn. Gelet op de aard van de ontwikkeling zal dit niet tot onevenredige hinder leiden. Ten opzichte van de huidige situatie zal het aantal parkeerplaatsen dat via de Hugo de Grootstraat kan worden bereikt niet toenemen door de planontwikkeling. Het aantal verkeersbewegingen zal ter plaatse dan ook niet toenemen. De toename van horeca op basis van dit bestemmingsplan blijft beperkt tot maximaal 1 bedrijf in de categorie lichte horeca. De Gedempte haven en de directe omgeving kunnen worden getypeerd als een gebied met functiemenging. Vanuit een goede ruimtelijke ordening kunnen in zo'n gebied activiteiten als lichte horeca in beginsel aanpandig aan woningen worden uitgeoefend. In dit geval ligt het bestemmingsvlak voor de horeca op ca. 65 meter van de woningen aan het Leefdaelhof. In onze ogen is er op voorhand dan ook geen reden om te veronderstellen dat dit zal leiden tot onevenredige overlast voor het woon- en leefklimaat.
Wij hebben twijfels bij de onafhankelijkheid van de diverse onderzoeksinstanties. Daarom willen wij een second opinion.	De verschillende onderzoeken zijn uitgevoerd in opdracht van de initiatiefnemer van het plan. Op voorhand zien wij geen aanleiding te twijfelen aan de onafhankelijkheid van de partijen die hiervoor zijn ingeschakeld. Bovendien hebben wij de ingediende rapporten inhoudelijk beoordeeld en op onderdelen laten beoordelen door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB). Hieruit is gebleken dat het plan voldoende is onderbouwd en voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Als wij op concrete punten worden gewezen die (mogelijk) niet zouden deugen in een bepaald rapport zijn wij uiteraard bereid nader te bezien of een second opinion op dat onderdeel nodig is. In het algemeen zien wij hiervoor echter geen aanleiding. Het staat een ieder vrij om voor eigen rekening een second opinion te laten uitvoeren.
Is er rekening gehouden met de verwachte toekomstige temperatuuroptename door klimaatverandering?	In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven op welke wijze hiermee rekening is gehouden. Wij verwijzen hiervoor met name naar het onderdeel 'Groen' in paragraaf 3.3 en naar paragraaf 4.3 onderdelen 'Groenbeleidsvisie 'Groen Leeft!'' en 'Duurzaamheid'.
Er zouden 17 parkeerplaatsen zijn geclaimd door de horeca. Zouden dit niet	In het bestemmingsplan zijn geen openbare parkeerplaatsen toegewezen aan specifieke functies. Er zijn dus geen plaatsen geclaimd voor horeca. Wel wordt in het plan onderscheid gemaakt tussen

parkeerplaatsen voor de omwonenden moeten zijn?	private parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners in gebouwde parkeervoorzieningen en openbare parkeerplaatsen op maaiveld. Deze laatste staan ten dienste van alle gebruikers in het gebied. Hiervoor is een parkeerbalans opgesteld. Daarin is rekening gehouden met het bestaande gebruik van de aanwezige parkeerplaatsen, zowel door bezoekers van de horeca als door omwonenden.
De geplande hoogte van de "Wolkenkrabber" is te groot en past niet in de omgeving.	In bijlage 15 bij de toelichting van het bestemmingsplan ('Toelichting op voorstel hoogbouw') is de ruimtelijke inpassing van de hoogbouw nader onderbouwd. Hieruit volgt dat de hoogbouw onder meer bijdraagt aan het stadssilhouet vanaf de snelweg, zorgt voor leefbaarheid in het betreffende deel van plangebied (ook in de avonduren) en de nieuwe buurt zichtbaar maakt vanuit het centrum van Waalwijk. De voorgestelde hoogbouw voegt daarmee naar onze mening ruimtelijke kwaliteit toe aan het plan en de omgeving. De ontwikkelaar heeft het z'n plan op dit onderdeel evenwel gewijzigd. De bouwhoogte van het betreffende gebouw wordt 36 meter i.p.v. 41 meter. Dit is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
In het plan wordt de Hugo de Grootstraat een belangrijke toegangsweg naar de nieuwe wijk. Er is geen rekening gehouden met: - de huisvesting van arbeidsmigranten deze straat; - dat zij worden opgehaald en teruggebracht door busjes en dat zij soms voor langere tijd hun voertuig parkeren op een openbare parkeerplaats. - de toegang van dit pand die pal aan de straks nog drukkere straat ligt. - Op de hoek van deze straat bevindt zich een Poolse supermarkt.	De belangrijkste toegangswegen naar het plangebied zijn de Taxandriaweg en de Zomerdijksestoeper. Ten opzichte van de huidige situatie zal het aantal parkeerplaatsen dat via de Hugo de Grootstraat kan worden bereikt niet toenemen door de planontwikkeling. Het aantal verkeersbewegingen zal daar dan ook niet toenemen. De aangedragen aandachtspunten vormen dan ook geen belemmering voor het plan.
Voor welke doelgroepen is de wijk bedoeld? Is er voldoende vraag naar de geplande woningen door deze doelgroep en hoe wordt gewaarborgd dat deze woningen nu en in de toekomst ook naar deze doelgroep gaan?	De doelgroepen en een kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing van de behoefte zijn opgenomen in paragraaf 4.1.3 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van de toelichting van het bestemmingsplan en in bijlage 6 van de toelichting (Ladderonderbouwing). De voornaamste doelgroepen zijn jonge één- en tweepersoonshuishoudens en 55-plussers. De woningtypologie is hierop afgestemd. Een doelgroep kan echter niet worden voorgeschreven in een bestemmingsplan. Wel zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt dat voor minimaal 30% van de huurwoningen een huur moet gelden tot de maximale sociale huurprijs.

Door de geplande horeca, infrastructuur en grote hoeveelheid woningen in de beperkte beschikbare ruimte, zal de leefbaarheid in ons woongebied er op achteruit gaan.	Het bestemmingsplan maakt de transformatie mogelijk van een verouderd gebied met weinig sfeer en ruimtelijke kwaliteit naar een bijzonder woongebied waarbij de volgende principes centraal staan: - het herkenbaar houden van de historie van het gebied; - het realiseren van een gezellig, autovrij 'dwaalmilieu' gericht op ontmoeten. - het realiseren van een eigen herkenbare verblijfssfeer met kleinschalige verblijfspleinen met veel groen en een vriendelijke middelgrote bebouwingsschaal. In onze ogen zal dit een positieve impuls geven aan de leefbaarheid van de het gebied en de directe omgeving.
--	---

DEEL 4: WETTELIJK VOOROVERLEG

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Gedempte Haven Waalwijk' is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- Rijkswaterstaat

Voor het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant is het E-formulier voor Inventarisatie ruimtelijke aspecten ingevuld. Daaruit volgde dat het ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten de provincie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg kan daarmee dan ook als afgerond worden beschouwd.

Het waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies gegeven, met dien verstande dat aan paragraaf 6.1 en bijlage 11 van de toelichting moet worden toegevoegd dat een klein deel van het plangebied binnen de zonering van de compartimenteringskering ligt. Het aanbrengen van verhardingen daar dient in detail ter beoordeling aan het waterschap moeten worden voorgelegd en dit is mogelijk vergunningplichtig of valt dit onder de werkingssfeer van Algemene Regel 25A. Daarnaast verzoekt het waterschap om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC.

Rijkswaterstaat is in het kader van het vooroverleg benaderd, omdat een deel van het plangebied binnen de vrijwaringszone van de A59 ligt. Zij hebben geconstateerd dat aan de westzijde reeds bebouwing in de zone aanwezig is en gaan ervan uit dat de inbreuk niet groter wordt dan de bestaande inbreuk. Wel is de vraag gesteld, waarom voorgevelrooilijn weer dicht bij de A59 komt te liggen. Hierop hebben wij geantwoord dat het plangebied nu binnen het bestemmingsplan 'Gemengd gebied' ligt, het plangebied in dit vigerende bestemmingsplan een bouwvlak heeft waarvan de grens noordelijker ligt dan de huidige bebouwing én die van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Gedempte Haven Waalwijk', waardoor in de huidige situatie dus al dicht bij de A59/Taxandriaweg kan worden gebouwd dan in het beoogde plan 'Gedempte Haven' het geval is.

DEEL 5: CONCLUSIE

Uit het wettelijk vooroverleg zijn geen zaken naar voren gekomen die leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting zal op het onderdeel water worden aangevuld naar aanleiding van de reactie van het waterschap.

De reactie die in het kader van de inspraak naar voren is gebracht, geeft evenmin aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel hebben we de indieners van de reactie uitgenodigd voor een gesprek, waarin zij de parkeersituatie en de door hen ervaren (verkeers-)overlast rond het Leefdaelhof hebben toegelicht. Hiervoor is aandacht gevraagd bij de betrokken teams binnen de gemeentelijke organisatie. Verder onderzoeken we in het kader van de motie '[Betrek de kerk bij de Gedempte Haven](#)' welke kwaliteitsimpuls en eventuele parkeeroplossingen in het gebied kunnen worden getroffen. Conform de motie gebeurt dit tegelijkertijd maar los van de ontwikkeling Gedempte Haven.

VERSLAG INLOOPBIJEENKOMST VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN GEDEMPTE HAVEN WAALWIJK

Datum: 12 juli 2022

Aanwezig: PPO, Hoefnagels projectontwikkeling, Bro, Beerens Advies, gemeente Waalwijk

Omwonenden: ca. 15 omwonenden

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor de gedempte Haven in Waalwijk ter inzage gelegd voor inspraak.

PPO en Hoefnagels projectontwikkeling hebben de omgeving uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst over het voorontwerp bestemmingsplan. Deze bijeenkomst vond plaats op 12 juli 2022 in Ontmoetingscentrum De Haven.

Drie personen hebben een formulier ingevuld. Het betreft geen inspraakreacties als bedoeld in de publicatie van de gemeente, daarvoor dient met een schrijven te doen naar het college van burgemeester en wethouders.

Bewoner Taxandriahof

In de koopcontracten bij de woningen van de Taxandriahof staat een boeteclausule indien de parkeerplaats gebruikt wordt als tuin. In de praktijk blijkt dat vele bewoners dit wel doen/hebben gedaan en dat handhaving hierop ontbreekt.

Gevolg is dat de auto's op/langs de rijbaan geplaatst worden en dat de parkeerplaatsen bij woningen gebruikt worden om te kunnen keren. Met een toevoeging van parkeerplaatsen aan de overzijde (als gevolg van de Gedempte Haven) verwacht bewoner dat het probleem groter wordt. Auto's kunnen niet/nauwelijks achteruit steken vanwege auto's die verkeerd geparkeerd staan. Bewoner verzoekt om de weg breder te maken en te handhaven op de koopcontracten.

Verder juicht bewoner het plan voor de Gedempte Haven toe.

VVE Beheer de Heul

De VVE vraagt aandacht voor inrichting bouwwerkplaats (voldoende parkeerruimte voor werknemers) en bouwverkeer.

Verder is de VVE blij met de ontwikkeling van de Gedempte Haven.

Bewoner Grotestraat

Bewoner maakt zich zorgen over het aantal parkeerplaatsen in het plan. Zelf beschikt men over een parkeerplaats in een parkeergarage (Grotestraat). Vanwege de steile helling wordt hier niet door iedereen gebruik van gemaakt.