

NOTA VAN INSpraak en WETTELIJK VOOROVERLEG

Bestemmingsplan 'Grotestraat 403 en 409-413' Waalwijk

DEEL 1: INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Grotestraat 403 en 409-413' Waalwijk heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 18 oktober 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid hebben vier personen gebruik gemaakt. Tevens heeft er op 23 oktober 2018 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

In deze nota wordt een overzicht gegeven van de ingekomen inspraakreacties, zijn de inspraakreacties samengevat en worden deze van gemeentewege beantwoord. Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Alle reacties zijn in het geheel beoordeeld. Indien een inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan is dit in de conclusie expliciet aangegeven.

Daarnaast is het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het zogenaamde vooroverleg ex artikel 3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden naar een aantal adviesinstanties. In deze nota wordt een overzicht gegeven naar welke instanties het voorontwerp-bestemmingsplan is toegezonden en van welke instanties advies is ontvangen (deel 4).

De voorliggende inspraak- en vooroverlegnota wordt na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders aan diegenen, die een inspraakreactie hebben ingediend, toegezonden.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarna op grond van de Wet ruimtelijke ordening (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 De Maasroute, de Staatscourant 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 op het gemeentehuis ter inzage.

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

Binnen 12 weken na de terinzageligging 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 zij gemotiveerd ingaat op de zienswijzen.

Diegene die (tijdig) een zienswijze naar voren hebben gebracht, 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. Dit wordt aangekondigd op de gemeentepagina in weekblad Waalwijk, de Staatscourant 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 op het gemeentehuis ter inzage.

Hierbij geldt dat er geen beroep ingediend kan worden als er geen zienswijze door de belanghebbende is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

DEEL 2: OVERZICHT INGEKOMEN INSPRAAKREACTIES

Van de volgende personen is een inspraakreactie ontvangen:

	<i>Naam inspreker</i>
1.	Indiener 1
2.	Indiener 2
3.	Indiener 3
4.	Indiener 4

Alle reacties zijn binnen de termijn binnengekomen

DEEL 3: SAMENVATTING INSPRAAKREACTIES EN BEANTWOORDING GEMEENTE

Algemene reactie op inspraakreacties:

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in herontwikkeling van twee percelen waar momenteel leegstaande panden zijn gesitueerd. Met de sloop van deze panden en de ontwikkeling van appartementen, een groepswoning en bijbehorende voorzieningen wordt verpaupering en daarmee gepaarde overlast tegengegaan.

Het plangebied past momenteel in functioneel en esthetisch opzicht niet in de omgeving. Door de ontwikkeling van twee hoogwaardige wooncomplexen wordt recht gedaan aan de omgeving en wordt bijgedragen aan zowel de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de Grotestraat. De appartementen voorzien daarnaast in een behoefte aan betaalbare woonruimte in de kern Waalwijk.

1. Indiener 1, 15 november 2018

Samenvatting:

Verzocht wordt om de hoogte van de bebouwing met 1 laag te verlagen in verband met privacy. Gevreesd wordt voor een aanzienlijke vermindering en afbreuk van privacy. Daarnaast willen insprekers graag een uitrit aan de achterzijde. Door een garage op het achtererf te maken en een uitrit over het terrein van Grotestraat 403 zal de parkeerdruk aan het Laageinde ontlast worden. Gesteld wordt dat het aantal parkeerplaatsen bij de nieuwe ontwikkeling hoog is en er eventueel in de noordoosthoek nog parkeerplaatsen te realiseren zijn.

Commentaar:

De ontwikkeling voorziet in 62 appartementen en een groepswoning en voorziet daarmee in de behoefte aan appartementen in de kern Waalwijk. De hoogte van de bebouwing is passend binnen een stedelijke omgeving als de kern van Waalwijk. Langs de Grotestraat telt de beoogde bebouwing ter plaatse van de Schoenhoorn 4 en ter plaatse van Casade 3

bouwlagen en daarachter één laag minder. Hiermee wordt reeds een overgang richting de lagere woonbebouwing aan het Laageinde voorzien. De afstand van de beoogde bebouwing tot de woningen aan het Laageinde bedraagt circa 40 meter en is daarmee zodanig ruim dat de beoogde hoogtes gezien de stedelijke omgeving zowel juridisch als stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn.

Ten aanzien van privacyaspecten en eventuele inkijk wordt opgemerkt noordzijde van de appartementen aan de Grotestraat bestaat uit galerijen om de woningen te ontsluiten. Deze galerijen zijn verkeersruimten en geen verblijfsgebieden waar de toekomstige bewoners langdurig verblijven en/of naar buiten kijken. Er zal dan ook geen sprake zijn een onevenredige aantasting van de privacy van de percelen aan het Laageinde. Het blok dat haaks op de Grotestraat is gesitueerd zal weliswaar ramen en buitenruimten op de binnentuin krijgen, maar deze zijn in hoofdzaak op het westen georiënteerd zodat vanuit de woning in principe geen direct zicht op de woningen aan het Laageinde bestaat. Daarnaast wordt een deel van de gevels als dove gevel uitgevoerd, waardoor er geen sprake is van te openen geveldelen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte, waarop de parkeernormen van de gemeente Waalwijk van toepassing zijn. De normen zijn specifiek afgestemd op de aanwezige woningtypen. Er is sprake van een sluitende parkeerbalans. Indien parkeerplaatsen zouden moeten worden opgeofferd voor één of meerdere uitrit(ten) voor de woningen aan Laageinde, zal sprake zijn van minder parkeerplaatsen voor de beoogde 62 appartementen en groepswoning dan de Nota parkeernormen 2015 voorschrijft.

De noordoosthoek biedt onvoldoende ruimte om extra parkeerplekken te creëren. De voorgenomen ontwikkeling voorziet reeds in de meest optimale situatie op het gebied van parkeren en gezien de beperkte restruimte is het creëren van extra parkeerruimte niet mogelijk. Wat betreft het creëren van een uitritconstructie vanuit de percelen aan het Laageinde, over het terrein richting de Grotestraat wordt opgemerkt dat sprake is van een particuliere ontwikkeling op privégronden. Deze gronden zijn in beginsel niet openbaar. De gemeente gaat niet over het al dan niet verlenen van een recht van overpad over particuliere gronden en kan dit ook niet verplichten.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het voor ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

2. Indiener 2, ingekomen d.d. 7 november 2018

Samenvatting:

Verzocht wordt om een uitrit mogelijk te maken aan de achterzijde van de woning. Door parkeergelegenheid op het achtererf te maken en een uitrit over het terrein van Grotestraat 403 zal de parkeerdruk aan het Laageinde ontlast worden.

Commentaar:

De beoogde ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte, waarop de parkeernormen van de gemeente Waalwijk van toepassing zijn. De normen zijn specifiek afgestemd op de aanwezige woningtypen. Er is sprake van een sluitende parkeerbalans. Indien parkeerplaatsen zouden moeten worden opgeofferd voor één of meerdere uitrit(ten) voor de woningen aan Laageinde, zal sprake zijn van minder parkeerplaatsen voor de beoogde 62 appartementen en groepswoning dan de Nota parkeernormen 2015 voorschrijft.

De noordoosthoek biedt onvoldoende ruimte om extra parkeerplekken te creëren. De voorgenomen ontwikkeling voorziet reeds in de meest optimale situatie op het gebied van parkeren en gezien de beperkte restruimte is het creëren van extra parkeerruimte niet mogelijk. Wat betreft het creëren van een uitritconstructie vanuit de percelen aan het

Laageinde, over het terrein richting de Grotestraat wordt opgemerkt dat sprake is van een particuliere ontwikkeling op privégronden. Deze gronden zijn in beginsel niet openbaar. De gemeente gaat niet over het al dan niet verlenen van een recht van overpad over particuliere gronden en kan dit ook niet verplichten.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het voor ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3. Indiener 3, ingekomen d.d. 24 oktober 2018

Samenvatting:

Verzocht wordt om de hoogte van de bebouwing terug te brengen tot een hoogte van 9 tot 11 meter. Gesteld wordt dat de bouwhoogte in het plan niet passend is in het straatbeeld van de omliggende eengezinswoningen. Daarnaast wordt gevreesd voor het uitzicht van omwonenden. Door de bouwhoogte zou de privacy van de omwonenden worden verstoord en men zou graag voorzieningen opgenomen zien om deze inijk te beperken.

Een ander bezwaar gaat in op de parkeerplaatsen. Gesteld wordt dat, gezien deze direct aan de erfgrans zijn gelegen, deze veel overlast zal geven. Men zou graag voorzieningen zien om deze overlast te beperken. Op het gebied van parkeren wordt daarnaast aangegeven dat, gezien de huidige verkeersoverlast aan de Laageinde, extra parkeermogelijkheden voor bewoners van het Laageinde aan de achterzijde gewenst zijn.

Het laatste bezwaar gaat in op de toegankelijkheid van het plangebied. Om hangjongeren te voorkomen acht men het wenselijk om het terrein af te sluiten met een hekwerk of slagboom.

Commentaar:

De ontwikkeling voorziet in 62 appartementen en een groepswoning en voorziet daarmee in de behoefte aan appartementen in de kern Waalwijk. De hoogte van de bebouwing is passend binnen een stedelijke omgeving als de kern van Waalwijk. Langs de Grotestraat telt de beoogde bebouwing ter plaatse van de Schoenhoorn 4 en ter plaatse van Casade 3 bouwlagen en daarachter één laag minder. Hiermee wordt reeds een overgang richting de lagere woonbebouwing aan het Laageinde voorzien. De afstand van de beoogde bebouwing tot de woningen aan het Laageinde bedraagt circa 40 meter en is daarmee zodanig ruim dat de beoogde hoogtes gezien de stedelijke omgeving zowel juridisch als stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn.

In de huidige situatie wordt op het perceel van de Schoenhoorn reeds op zeer korte afstand van de nabijgelegen woningen geparkeerd. Hier ontstaat geen nieuwe situatie. De parkeerplaatsen komen feitelijk slechts in beperkte mate dichterbij te liggen. Het huidige bestemmingsplan staat dit echter ook toe, waardoor geen planologische verslechtering optreedt.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte, waarop de parkeernormen van de gemeente Waalwijk van toepassing zijn. De normen zijn specifiek afgestemd op de aanwezige woningtypen. Er is sprake van een sluitende parkeerbalans. Indien parkeerplaatsen zouden moeten worden opgeofferd voor één of meerdere uitrit(ten) voor de woningen aan Laageinde, zal sprake zijn van minder parkeerplaatsen voor de beoogde 62 appartementen en groepswoning dan de Nota parkeernormen 2015 voorschrijft.

Voorkomen dient te worden dat er op het achterterrein overlast ontstaat. Er is echter sprake van particuliere grond die voor zowel bewoners en bezoekers van de nieuwe complexen bruikbaar en bereikbaar moet zijn. De initiatiefnemer studeert op de mogelijkheden om een deel van het achterterrein af te sluiten. Een eventuele oplossing is onder andere afhankelijk van situering, vormgeving en materialisatie van de afsluiting.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het voor ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

4. Indiener 4, ingekomen d.d. 6 november 2018

Samenvatting:

In de inspraakreactie wordt de zorg geuit met betrekking tot de bouwhoogte van het nieuw te bouwen pand. De inspreker vreest voor inkijk in de tuin. Daarnaast wordt aangegeven dat de openbaarheid van het gebied goed overdacht moet worden en dat gevreesd wordt voor criminaliteit.

Commentaar:

De ontwikkeling voorziet in 62 appartementen en een groepswoning en voorziet daarmee in de behoefte aan appartementen in de kern Waalwijk. De hoogte van de bebouwing is passend binnen een stedelijke omgeving als de kern van Waalwijk. Langs de Grotestraat telt de beoogde bebouwing ter plaatse van de Schoenhoorn 4 en ter plaatse van Casade 3 bouwlagen en daarachter één laag minder. Hiermee wordt reeds een overgang richting de lagere woonbebouwing aan het Laageinde voorzien. De afstand van de beoogde bebouwing tot de woningen aan het Laageinde bedraagt circa 40 meter en is daarmee zodanig ruim dat de beoogde hoogtes gezien de stedelijke omgeving zowel juridisch als stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn.

In de huidige situatie wordt op het perceel van de Schoenhoorn reeds op zeer korte afstand van de nabijgelegen woningen geparkeerd. Hier ontstaat geen nieuwe situatie. De parkeerplaatsen komen feitelijk slechts in beperkte mate dichterbij te liggen. Het huidige bestemmingsplan staat dit echter ook toe, waardoor geen planologische verslechtering optreedt.

Voorkomen dient te worden dat er op het achterterrein overlast ontstaat. Er is echter sprake van particuliere grond die voor zowel bewoners en bezoekers van de nieuwe complexen bruikbaar en bereikbaar moet zijn. De initiatiefnemer studeert op de mogelijkheden om een deel van het achterterrein af te sluiten. Een eventuele oplossing is onder andere afhankelijk van situering, vormgeving en materialisatie van de afsluiting.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het voor ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Deel 4 Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Grotestraat 403 en 409-413' is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende instanties.

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- VROM Inspectie

De Provincie Noord-Brabant en VROM Inspectie hebben te kennen gegeven geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben.

Het waterschap geeft onder voorbehoud een positief wateradvies.

Conclusie:

De vooroverlegreacties geven geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.