

Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Grotestraat 403 en 409-413' Concept d.d. 17 mei 2019

Deel 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Grotestraat 403 en 409-413' heeft met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 21 maart 2019 gedurende 6 weken (t/m 1 mei 2019) ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 4 zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Hieronder hebben wij de zienswijzen samengevat. Wij benadrukken dat de zienswijzen volledig zijn 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.

Deel 2 Overzicht van de zienswijzen

Vanwege de privacy is deze lijst niet openbaar.

Deel 3 Samenvatting en commentaar

Algemene reactie op zienswijzen:

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 groepswooning en bijbehorende voorzieningen wordt verpaupering en daarmee gepaarde overlast tegengegaan.

Door de ontwikkeling van twee hoogwaardige wooncomplexen die met twee tot vier lagen qua aard en omvang passen in een binnenstedelijk gebied, 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.

Ad.1 Xxxxx

Privacy

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 door de extra bouwlagen en functiewijziging van kantoor naar wonen, waarbij 24 uur per dag bewoning is.

Reactie

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. Een bouwhoogte van 3 bouwlagen in een stedelijke omgeving is acceptabel en ook in de nabije omgeving van het plangebied is bebouwing in twee lagen met kap of een derde bouwlaag aanwezig. Gelet op de ruime afstand van de bebouwing tot de woningen aan het Laageinde wordt een overgang richting de lagere woonbebouwing 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. De vierde bouwlaag aan de Grotestraat is hoger dan de bebouwing in de omgeving, maar in een stedelijke omgeving niet vreemd. Zeker niet als accent of begeleiding van een doorgaande route als de Grotestraat. De grotere hoogte aan de zijde van de Grotestraat is stedenbouwkundig eveneens aanvaardbaar door het brede profiel van de openbare ruimte en de afstand tot de woningen aan het Europaplein. Vanuit de bewoners van de woningen aan het Europaplein zijn overigens géén zienswijzen ingediend.

Het plan is door de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie van de gemeente Waalwijk beoordeeld. De commissie heeft het ontwerp zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving positief beoordeeld.

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 geen direct en slechts beperkt indirect zicht op de woningen aan het Laageinde bestaat. Voor zover er al sprake zou zijn van verminderde privacy, wordt tot slot overwogen dat sprake is van een stedelijk gebied waar woningen en andere functies dicht op elkaar staan en waar kortere afstanden zoals hier aan de orde niet ongebruikelijk zijn. (ECLI:NL:RVS:2018:4316, voorzieningenrechter d.d. 28-12-2018)

Daarnaast wordt een deel van de gevels als dove gevel uitgevoerd, waardoor er geen sprake is van te openen geveldelen.

Ten aanzien van de duur waarop mensen aanwezig zijn, wordt opgemerkt dat het geldende bestemmingsplan 'Gemengd gebied' een breed palet aan gebruiksfuncties kent, waarbij een mix van wonen en andere functies naast elkaar mogelijk zijn.

Uitrit en parkeren

Daarnaast willen reclamanten 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.

Reactie

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 niet in eigendom van de gemeente Waalwijk en 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.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte waarop de parkeernormen van de gemeente Waalwijk van toepassing zijn. In de parkeerberekening is overeenkomstig de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015 uitgegaan van 1,4 parkeerplaatsen per appartement. De nota sluit aan op de bandbreedte die het CROW hanteert en de norm van 1,4 is inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Bij een nieuwe ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de parkeerdruk die het gevolg is van het plan. Het is niet nodig dat het plan tevens bestaande parkeeroverlast in de omgeving van het plangebied oplost. (Uitspraak Raad van State d.d. 23-01-2019, ECLI:NL:RVS:2019:189 en d.d. 29-07-2015 ECLI:NL:RVS:2015:2410)

De ontwikkeling voorziet in voldoende parkeerplaatsen, waardoor de parkeerdruk in de bestaande omgeving ook niet zal toenemen. Waar de voorgaande functies ook aanspraak maakten op parkeerplaatsen in de openbare ruimte, wordt in de nieuwe situatie volledig op eigen terrein geparkeerd. Hiermee neemt de parkeerdruk in de openbare ruimte niet toe en mogelijk zelfs af.

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.

In het uiterste noordoosten van het perceel is in het inrichtingsplan een boom voorzien. Naast het feit dat een groene invulling wenselijk is, zijn deze gronden niet bereikbaar voor auto's en daarmee niet geschikt als parkeerplaats. Om deze plek te kunnen bereiken zouden aan de oostrand parkeerplaatsen moeten worden verwijderd, waarmee er per saldo geen extra parkeerplaatsen te realiseren zijn. De noordoosthoek biedt daarom geen 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.

Ten aanzien van de huidige parkeerproblematiek in de omgeving in het algemeen en aan het Laageinde in het bijzonder wordt nogmaals verwezen naar de eerder aangehaalde jurisprudentie, waaruit blijkt dat een nieuwe ontwikkeling slechts hoeft te voorzien in voldoende eigen parkeerplaatsen en niet een bestaand tekort hoeft op te lossen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Ad2. Xxxxx

Bouwhoogte

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.

Reactie:

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. Een bouwhoogte van 3 bouwlagen in een stedelijke omgeving is acceptabel en ook in de omgeving van het plangebied is bebouwing in twee lagen met kap of een derde bouwlaag aanwezig. Gelet op de ruime afstand van de bebouwing tot de woningen aan het Laageinde wordt een overgang richting de lagere woonbebouwing 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. De vierde bouwlaag aan de Grotestraat is hoger dan de bebouwing in de omgeving, maar in een stedelijke omgeving niet vreemd. Zeker niet als accent of begeleiding van een doorgaande route als de Grotestraat. De grotere hoogte aan de zijde van de Grotestraat is stedenbouwkundig

eveneens aanvaardbaar door het brede profiel van de openbare ruimte en de afstand tot de woningen aan het Europaplein. Vanuit de bewoners van de woningen aan het Europaplein zijn overigens géén zienswijzen ingediend.

Het plan is door de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie van de gemeente Waalwijk beoordeeld. De commissie heeft het ontwerp zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving positief beoordeeld

Parkeren

Een ander bezwaar gaat in op de parkeerplaatsen. Gesteld wordt dat, gezien deze direct aan de erfgrans zijn gelegen, deze extra geluidhinder 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.

Reactie:

In de huidige situatie wordt op het perceel van de Schoenhoorn reeds op zeer korte afstand van de nabijgelegen woningen geparkeerd. Dit is in bestemmingsplan 'Gemengd Gebied' bij reeds toegestaan. In de nieuwe situatie is daarom geen sprake van een juridisch-planologische verslechtering. De exacte inrichting van het terrein wordt niet geregeld in het bestemmingsplan en maakt derhalve geen onderdeel uit van voorliggende bestemmingsplanprocedure.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte waarop de parkeernormen van de gemeente Waalwijk van toepassing zijn. In de parkeerberekening is overeenkomstig de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015 uitgegaan van 1,4 parkeerplaatsen per appartement. De nota sluit aan op de bandbreedte die het CROW hanteert en de norm van 1,4 is inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Bij een nieuwe ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de parkeerdruk die het gevolg is van het plan. Het is niet nodig dat het plan tevens bestaande parkeeroverlast in de omgeving van het plangebied oplost. (Uitspraak Raad van State d.d. 23-01-2019, ECLI:NL:RVS:2019:189 en d.d. 29-07-2015 ECLI:NL:RVS:2015:2410)

De ontwikkeling voorziet in voldoende parkeerplaatsen, waardoor de parkeerdruk in de bestaande omgeving ook niet zal toenemen. Waar de voorgaande functies ook aanspraak maakten op parkeerplaatsen in de openbare ruimte, wordt in de nieuwe situatie volledig op eigen terrein geparkeerd. Hiermee neemt de parkeerdruk in de openbare ruimte niet toe en mogelijk zelfs af.

Ten aanzien van de huidige ervaren parkeerproblematiek in de omgeving in het algemeen en aan het Laageinde in het bijzonder wordt nogmaals verwezen naar de eerder aangehaalde jurisprudentie, waaruit blijkt dat een nieuwe ontwikkeling slechts hoeft te voorzien in voldoende eigen parkeerplaatsen en niet een bestaand tekort hoeft op te lossen.

Toegankelijkheid

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.

Reactie:

Voorkomen dient te worden dat er op het achterterrein overlast ontstaat. Er is sprake van particuliere, niet openbaar toegankelijke grond die slechts voor de bewoners van de appartementen en eventuele bezoekers bruikbaar en bereikbaar is en moet zijn.

De parkeerterreinen worden met een slagboom afgesloten. Een en ander is als zodanig weergegeven in de ontwerp-omgevingsvergunning. Overigens is wordt de

toegankelijkheid van percelen niet in een bestemmingsplan geregeld en maakt dit aspect geen onderdeel uit van voorliggende bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Ad3. Xxxxx

Bouwhoogte

In de zienswijze wordt de zorg geuit met betrekking tot de bouwhoogte van het nieuw te bouwen pand. De inspreker vreest voor inkijk in de tuin. Aangegeven wordt dat de huidige bestemming 'Gemengd' slechts 1 woning per bouwperceel toestaat.

Reactie:

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. Een bouwhoogte van 3 bouwlagen in een stedelijke omgeving is acceptabel en ook in de omgeving van het plangebied is bebouwing in twee lagen met kap of een derde bouwlaag aanwezig. Gelet op de ruime afstand van de bebouwing tot de woningen aan het Laageinde wordt een overgang richting de lagere woonbebouwing 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. De vierde bouwlaag aan de Grotestraat is hoger dan de bebouwing in de omgeving, maar in een stedelijke omgeving niet vreemd. Zeker niet als accent of begeleiding van een doorgaande route als de Grotestraat. De grotere hoogte aan de zijde van de Grotestraat is stedenbouwkundig eveneens aanvaardbaar door het brede profiel van de openbare ruimte en de afstand tot de woningen aan het Europaplein. Vanuit de bewoners van de woningen aan het Europaplein zijn overigens géén zienswijzen ingediend.

Het plan is door de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie van de gemeente Waalwijk beoordeeld. De commissie heeft het ontwerp zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving positief beoordeeld

De bestemming 'Gemengd' voorziet naast wonen ook in andere functies, waaronder bedrijven. Dit komt overeen met het gemengde gebied waarin de locatie ligt en waar wonen en werken naast elkaar plaatsvinden. Bedrijfsfuncties of kantoren worden daarbij meer belastend beschouwd dan wonen.

Locatie inrichting

De beoogde inrichting maakt het onmogelijk de dakgoot schoon te houden, omdat er auto's geparkeerd staan. Concreet wordt bezwaar gemaakt tegen het parkeren tegen de schuur.

Reactie

In de huidige situatie wordt op het perceel van de Schoenhoorn reeds op zeer korte afstand van de nabijgelegen woningen geparkeerd. Dit is in bestemmingsplan 'Gemengd Gebied' bij reeds toegestaan. In de nieuwe situatie is daarom geen sprake van een juridisch-planologische verslechtering. De exacte inrichting van het terrein wordt niet geregeld in het bestemmingsplan en maakt derhalve geen onderdeel uit van voorliggende bestemmingsplanprocedure.

Het onderhoud van de goot is geen dagelijkse activiteit en slechts enkele malen per jaar noodzakelijk zijn. In het kader van het burennrecht zal de eigenaar van het pand toestemming moeten verlenen om onderhoud vanaf het parkeerterrein te kunnen uitvoeren. Hierover dienen beide partijen in onderling overleg afspraken te maken, zodat de gevel en goot van de schuur ten tijden van onderhoud bereikbaar zijn.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Vooraf

Aangegeven wordt dat namens cliënte op 20 november 2018 reeds een inspraakreactie is ingediend. Aangezien deze per abuis niet is beoordeeld, is de inspraakreactie als zienswijze aangemerkt en in het kader van de zienswijze beoordeling alsnog beoordeelt. De zienswijze van 30 april 2019 geeft een aantal aanvullingen op de brief van 20 november 2018.

Reactie:

Het is juist dat de inspraakreactie niet is meegenomen. Hierover heeft een gesprek plaatsgevonden tussen reclamant en gemeente, waarin is aangegeven dat de inspraakreactie wordt meegenomen als zienswijze. Daarnaast is reclamant in de gelegenheid gesteld zijn argumenten toe te lichten en in de gelegenheid gesteld de inspraakreactie aan te vullen.

DEEL 1. ZIENSWIJZE 20 NOVEMBER 2018

Bestemming en richtafstanden

Appellant kan zich niet vinden in het uitgevoerde akoestische onderzoek en meent dat hij in de toekomst zal worden belemmerd in het uitoefenen van zijn bedrijfsactiviteiten. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand en niet aannemelijk gemaakt dat de gevolgen die de bestemming "Horeca" heeft voor het woon- en leefklimaat aanvaardbaar zijn.

Reactie:

De gemeente merkt op dat geen sprake is van een bestemming "Horeca". In het geldende bestemmingsplan "Gemengd gebied" is voor het perceel de bestemming "Gemengd" met de aanduidingen dienstverlening en 'specifieke vorm van horeca - aanvullende horeca-activiteit' opgenomen. Daarmee is in het bestemmingsplan "Gemengd gebied" duidelijk gekozen voor een aanduiding en niet voor een hoofdbestemming "Horeca". Op basis van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - aanvullende horeca-activiteit' is een bar/dancing toegestaan. Dit horecatype is als respectievelijk categorie A en B opgenomen in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Grotestraat 403, 409 - 413' hanteert evenals het onderliggende bestemmingsplan "Gemengd gebied" de systematiek voor gebieden met functiemenging. Hierbij zijn de richtafstanden niet van toepassing, maar wordt bijlage 4 van de VNG-brochure gehanteerd. Het zowel het voorliggende ontwerpbestemmingsplan als het voorliggende vastgestelde bestemmingsplan staan slechts categorie A en B bedrijven, zoals een bar/dancing, als genoemd in bijlage 4 toe. Categorie B Activiteiten zijn activiteiten die in een gemengd gebied mogen worden uitgeoefend. Deze bedrijfsactiviteiten hebben echter een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. In het geval van De Mads is daar sprake van.

Op grond van deze systematiek, zoals geformuleerd in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, is het woningbouwplan daarmee vanuit milieutechnisch oogpunt rechtstreeks inpasbaar en is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Stemgeluid

Opgemerkt wordt dat niet alleen de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit moet worden getoetst, maar ook aan stemgeluid van bezoekers op de openbare weg. Ook het uitgangspunt dat slechts 10 rokende mensen en één rookplek zijn meegenomen in het onderzoek is niet juist.

Reactie:

De Mads ligt op korte afstand van de nieuwe woningen. Bij realisatie van woningen moet worden aangetoond dat het bestaande bedrijf niet onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt geschaad ten gevolge van de ontwikkeling. Om die reden is akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een worst-case situatie (de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden), waarbij de geluidbronnen van De Mads zodanig zijn opgevuld dat in de bestaande situatie reeds sprake is van een beperkte overschrijding van de geluidnormen op de bestaande woningen aan het Europaplein.

Daarnaast gaat het onderzoek uit van muziek met een housespectrum, terwijl de melding op grond van het Activiteitenbesluit uitgaat van een popmuziekspectrum. Dat is voor De Mads een gunstiger situatie. Meer geluid maken dan in het geluidmodel is opgenomen, zou reeds in de huidige situatie tot een (grotere) overschrijding zorgen bij zowel de woningen aan het Laageinde als aan het Europaplein. Door te rekenen met deze worst-case geluidbronnen, is de geluidbelasting op de nieuwe woningen maximaal berekend. De te nemen maatregelen zijn daarmee eerder te zwaar dan te licht en zorgen er voor dat De Mads niet door de nieuwe woningen beperkt wordt in zijn bedrijfsvoering.

In het akoestisch onderzoek is getoetst aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Stemgeluid is in het Activiteitenbesluit uitgezonderd van toetsing, waardoor onderzoek naar stemgeluid niet noodzakelijk is. Desondanks is in het akoestisch onderzoek aandacht besteed aan de rookplek op het terrein van De Mads. Hierbij zijn uitgangspunten gehanteerd, zoals een aantal van 10 rokende personen. Gelet op de omvang van de rookplek lijkt dit een aannemelijk aantal. Het betreft een worst-case scenario, waarbij 10 personen continue – gedurende de gehele beoordelingsperiode - gelijktijdig praten. Daarbij is de geluidbelasting ter plaatse van de bestaande woningen aan het Europaplein hoger dan die op de toekomstige (zuid) gevel van het plandeel Schoenhoorn.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de genoemde tweede rookplek zich buiten de grens van de inrichting op de openbare weg bevindt. Deze is in het geldende bestemmingsplan niet als zodanig bestemd of aangewezen. Het gedrag van bezoekers op de openbare weg valt onder de zorgplicht van de inrichting en de APV. In de huidige situatie dienen de bezoekers zich op de openbare weg ook correct te gedragen.

Maatregelen

Verder wordt opgemerkt dat de voorgenomen geluidwerende maatregelen geen werking meer hebben op het moment dat een bewoner een raam open zet en de hinder in de zomermaanden nog hinderlijker zal worden ervaren.

Reactie:

De opmerking dat de voorgestelde akoestische maatregelen niet werken is niet juist. De gevels waar de geluidbelasting te hoog is, worden doof uitgevoerd of van vliesgevels voorzien. De aanwezige ramen zijn daarmee per definitie niet te openen. De woningen voldoen hiermee aan de wettelijke binnenwaarde van 35 dB(A) en worden op een andere wijze geventileerd en/of gespuid.

Laden en lossen

Ten aanzien van het laden en lossen wordt opgemerkt dat niet alle aspecten zijn meegenomen in het onderzoek, waaronder het open en dichtgaan van de poort. Het is onduidelijk waarom gerekend is met een gesloten poort.

Het onderzoek roept de vraag op hoe het mogelijk is dat – gelet op de afstand - er bij bestaande woningen aan het Europaplein geluidniveaus tot 69 dB(A) optreden en bij de nieuw te realiseren woningen 62 dB(A).

Reactie:

In het akoestische onderzoek is het laden en lossen onderzocht. Daarbij is gerekend met een gesloten poort. Deze poort heeft een afschermende werking richting de bestaande woningen aan het Europaplein. Indien gerekend zou worden met een open poort zou de geluidbelasting op de gevels van de woningen aan het Europaplein hoger zijn.

Zoals eerder is aangegeven, is de geluidbelasting op die woningen hoger dan de belasting op de nieuwe appartementen. De oorzaak hiervan is dat het geluid direct uitstraalt op de bestaande woningen aan het Europaplein, maar niet direct op de zuidgevel van de beoogde appartementen. De naar De Mads toegekeerde gevels van de nieuwe appartementen zijn wel hoger belast, maar worden doof uitgevoerd. Door met open poort te laden en lossen zal de geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen aan het Europaplein (in de huidige en toekomstige situatie) tot een overschrijding leiden.

Voor wat betreft het openen en sluiten van de poort wordt opgemerkt dat de bestaande woningen eveneens maatgevend zijn, aangezien het geluid van de poort vanaf dezelfde plek als de zuidelijke bron van het laden en lossen komt en daarmee eveneens op de bestaande woningen aan het Europaplein uitstraalt.

Parkeren

Tot slot is men van mening dat er parkeerproblemen ontstaan, omdat er op dit moment al onvoldoende parkeervoorzieningen zijn. Er zou geen rekening gehouden zijn met visite van de nieuwe appartementen. Ook lijkt het onwaarschijnlijk dat bewoners van deelgebied De Schoenhoorn bij deelgebied Casade zullen gaan parkeren en in de praktijk op straat gaan parkeren, waardoor het aanwezige parkeertekort nog groter wordt.

Reactie:

De beoogde ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte waarop de parkeernormen van de gemeente Waalwijk van toepassing zijn. In de parkeerberekening is overeenkomstig de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015 uitgegaan van 1,4 parkeerplaatsen per appartement. De nota sluit aan op de bandbreedte die het CROW hanteert en de norm van 1,4 is inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Bij een nieuwe ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de parkeerdruk die het gevolg is van het plan. Het is niet nodig dat het plan tevens bestaande parkeeroverlast in de omgeving van het plangebied oplost. (Uitspraak Raad van State d.d. 23-01-2019, ECLI:NL:RVS:2019:189 en d.d. 29-07-2015 ECLI:NL:RVS:2015:2410)

De ontwikkeling voorziet dus in voldoende parkeerplaatsen, waardoor de parkeerdruk in de bestaande omgeving ook niet zal toenemen. Waar de voorgaande functies ook aanspraak maakten op parkeerplaatsen in de openbare ruimte, wordt in de nieuwe situatie volledig op eigen terrein geparkeerd. Hiermee neemt de parkeerdruk in de openbare ruimte niet toe en mogelijk zelfs af.

DEEL 2. ZIENSWIJZE 30 APRIL 2019

Onvoldoende motivering ontwerpbestemmingsplan

Aangegeven wordt dat De Mads zich hoofdzakelijk zorgen maakt over de praktische uitwerking en vreest belemmerd te worden in haar bedrijfsactiviteiten als gevolg van geluidhinder en parkeeroverlast. In het akoestisch onderzoek zouden onjuiste uitgangspunten opgenomen zijn. Opgemerkt wordt dat de bedrijfsactiviteiten in de tussenliggende tijd flink zijn toegenomen, waardoor de bedrijvigheid op straat met meer regelmaat toeneemt. Ook zal met de realisatie van de plannen een parkeerbelemmering ontstaan voor het dans- en muziekcentrum, zeker nu de nabijgelegen supermarkt haar terrein gaat afsluiten met een slagboom

Reactie:

In de zienswijze wordt aangegeven dat het aantal activiteiten veel hoger ligt dan aangenomen in het akoestisch onderzoek en dat het onderzoek niet juist is uitgevoerd. In het uitgevoerde onderzoek is de maximale planologische situatie (worst-case scenario) onderzocht. Hierbij is – op basis van de vergunde gegevens over de bedrijfsvoering van De Mads – een akoestisch rekenmodel opgesteld, waarbij de geluidbronnen zo ver zijn opgevoerd dat in de bestaande situatie reeds sprake zou zijn van het volledig opvullen van de geluidruimte en op de gevels van de bestaande woningen aan het Europaplein (de overzijde van de Grotestraat) net boven de grenswaarde van 50 dB(A) het Activiteitenbesluit komt.

Dit betekent dat het produceren van nog meer geluid door De Mads daarmee niet mogelijk is. Daarbij wordt opgemerkt dat deze situatie uitgaat van de representatieve bedrijfssituatie, ongeacht de vraag hoe vaak deze dag per jaar optreedt.

Indien de toegenomen bedrijfsactiviteiten tot een toename van mensen in de openbare ruimte (dus buiten de inrichting) geldt zoals eerder aangegeven dat het gedrag van bezoekers op de openbare weg onder de zorgplicht van de inrichting valt en dat de APV van toepassing is.

Ten aanzien van het ontstaan van een mogelijke parkeerbelemmering wordt opgemerkt dat beide plandelen op dit moment niet openbaar zijn en dit in de toekomst ook niet worden. De ontwikkeling voorziet op eigen terrein in voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. Daarbij komt dat de openbare parkeerplaatsen aan de Grotestraat door iedereen gebruikt kunnen worden en niet voorbehouden zijn voor een specifieke functie.

Het feit dat de bezoekers van De Mads in het openbaar gebied moeten parkeren en dat daar beperkte ruimte is, is geen onderwerp dat in het kader van deze ontwikkeling speelt. Overigens geldt voor De Mads eveneens dat de inrichting in de eigen parkeerbehoefte moet voorzien.

Verplaatsing De Mads

De zienswijze bevat een voorstel voor de verplaatsing van De Mads in combinatie met een andere functie naar een locatie elders in Waalwijk. Gesteld wordt dat Casade hiermee voordeel heeft doordat de geluidwerende maatregelen niet meer hoeven te worden gerealiseerd en een grotere opbrengst kan realiseren door 21 extra woningen te realiseren en de groepswoning te vergroten.

Reactie:

Het in de zienswijze opgevoerde 'idee' is onvoldoende concreet om mee te nemen in de besluitvorming omtrent dit bestemmingsplan. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met andere initiatieven, voor zover zo'n initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. (Uitspraak Raad van State d.d. 26-09-2018, ECLI:NL:RVS:2018:3116). Het voorgestelde alternatief is nog niet concreet genoeg

In het verleden is reeds – zonder resultaat - gesproken over verplaatsing van De Mads. Uiteindelijk is gekozen om op basis van het raadsbesluit d.d. 6 april 2017 waarin is gekozen voor scenario 2, een plan te realiseren met voldoende geluidwerende maatregelen.

De bouwplannen zijn uitgewerkt en de omgevingsvergunning wordt gecoördineerd met voorliggend bestemmingsplan. Het aanpassen van de plannen is voor de initiatiefnemer te kostbaar en tijdrovend en een gepasseerd station.

Bovendien heeft de gemeente een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten met daarin een inspanningsverplichting opgenomen om te komen tot de realisering van het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan. In het kader van dit bestemmingsplan is verplaatsing van De Mads daarom geen onderwerp van discussie.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.