

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Waalwijk, ETZ-terrein

DEEL 1: INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan “Waalwijk, ETZ-terrein” heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. De ter inzage legging heeft zowel in papieren vorm in het gemeentehuis, als digitaal op de landelijke voorziening via www.ruimtelijkeplannen.nl plaatsgevonden. De bekendmaking hiervan heeft op 13 december 2023 plaatsgevonden via een in het gemeenteblad van Waalwijk en via de gemeentelijke website.

Tijdens de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Er is een zienswijze ingediend met betrekking tot het bestemmingsplan “Waalwijk, ETZ-terrein”. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse overlegpartners. Geen van de overlegpartners heeft een zienswijze ingediend.

Op 18 december 2023 is er een inloopbijeenkomst gehouden voor geïnteresseerden in de centrale hal van het ETZ. Inwoners zijn hiervoor uitgenodigd via een uitnodiging via een gemeentelijke publicatie op 6 december 2023 en in de bekendmaking van 13 december 2023. Initiatiefnemer heeft hiernaast direct omwonenden en andere belangstellenden voor deze inloopbijeenkomst uitgenodigd.

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 gemeenteblad 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. Reclamant maakt zich zorgen over de (financiële) stabiliteit van de ontwikkelaars, gebruikers en financieel betrokken derde partijen.	Peters Projectontwikkeling (PPO) is een financieel gezonde ontwikkelaar die voor eigen rekening en risico vele projecten in Brabant en Limburg ontwikkeld. Voor zover de openbare gegevens dit niet (voldoende) zouden staven is PPO bereid om in een persoonlijk gesprek een nadere toelichting te geven over de financiële positie, de financiering van het bedrijf en de aandeelhoudersstructuur. Wat betreft de gebruikers en overige financieel betrokken partijen doet PPO enkel zaken met bedrijven en partijen die een aantoonbaar track-record hebben op het de vakgebieden waarvoor PPO ze inschakelt. Projectontwikkeling heeft altijd te maken met het lopen van (financiële) risico's) maar door onze aandeelhoudersstructuur en de wijze waarop PPO gefinancierd wordt is dit risico bij PPO nihil.
2. Reclamant vraagt zich af in welke mate bij de beoordeling van de financiële haikbaarheid rekening gehouden is met gestegen rente en bouwkosten.	PPO is dagelijks bezig met het analyseren en verzamelen van data die invloed (kunnen) hebben op het gehele planvormingsproces inclusief de bouwwerkzaamheden. De informatie die hieruit naar voren komt, wordt op reguliere basis verwerkt in de stichtingskostenopzetten die onder elk project liggen. PPO zit zeer kort op bal met betrekking tot deze vaak economische aspecten en past hierop dan ook regelmatig haar plannen aan als deze om aanpassingen vragen. Op dit moment is er sprake van een financieel haalbaar project en verwachten wij geen wijzigende (economische) invloeden die hierop van grote impact gaan zijn.
3. Reclamant stelt dat het van belang is dat er in de periode van ontwikkeling tot realisatie geen andere functionaliteit aan de bestaande infrastructuur kan worden gegeven.	Op dit moment is een deel van het gebouw nog als ziekenhuis in gebruik maar ook zorgpartijen, een fysio en een privékliniek huren en/of gebruiken op dit moment ruimtes binnen de bestaande gebouwstructuur. Gezien de beoogde

Zienswijze	Reactie gemeente
	planning die uitgaat van start bouw van fase I begin 2025 heeft PPO geen enkele intentie om nog meer delen van het gebouw te verhuren en/of in gebruik te geven aan nieuwe partijen. Dit zou de beoogde planning enkel maar in gevaar brengen.
4. Reclamant geeft aan dat het slopen en herbouwen een enorme wissel trekt op de omgeving wat betreft milieu en verkeer en dat er in de plannen geen cijfers en impact analyse hiervan zijn opgenomen.	Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de te slopen bebouwing en een stikstofberekening naar de effecten van stikstof op stikstofgevoelige gebieden. Hier kwamen geen belemmeringen uit naar voren. De bebouwing wordt in 2 fasen gerealiseerd. Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden. Er is geen aanleiding om onevenredige hinder en overlast gedurende deze fase te verwachten. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal de gemeente met PPO in overleg gaan om concrete afspraken te maken omtrent het bouwverkeer, de routing daarvan en het zo veel mogelijk beperken van mogelijke overlast. Hierbij zal bijvoorbeeld ook een rapport belendingen, waarbij de bestaande staat van de omliggende bebouwing wordt vastgelegd tot de eisen kunnen behoren. Overlast is niet in zijn geheel te voorkomen wel zijn er goede afspraken te maken omtrent het tot het minimum beperken van de overlast met omwonenden, gemeente en bouwer.
5. Reclamant stelt dat er wat betreft verkeer- en parkeeroverlast geen rekening gehouden is om projecten in de directe omgeving, namelijk aan de Kasteellaan en de zusterflat.	Voor het aspect parkeren moeten de ontwikkeling van Casade aan de Kasteellaan en de huidige zusterflat voorzien in hun eigen parkeerbehoefte. Dit is geborgd in de voor die projecten reeds doorlopen planologische procedure. Er is op het gebied van parkeren derhalve geen sprake van cumulatie. Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van het Verkeersmodel Provincie Noord-Brabant (BBMA) voor het jaar 2040. Voor de ontwikkeling van het ziekenhuisterrein is er door de gemeente een belangrijke eis meegegeven aan PPO, namelijk dat de gehele parkeerbehoefte van het nieuwe plan op eigen terrein dient te worden opgelost. Er is dus geen sprake van dat een deel van de parkeerbehoefte in het bestaande openbaar gebied mag worden opgelost. PPO heeft voldaan aan de meest recente parkeernormeringen die de gemeente Waalwijk kent. Gezien het feit dat nieuwe bewoners verplicht zijn

Zienswijze	Reactie gemeente
	een parkeerplaats af te nemen in de gebouwde parkeervoorzieningen is het niet realistisch te noemen dat bewoners hun auto gaan parkeren in de nabijheid van het plan. Voor bezoekers van de woningen en bezoekers aan het Regionaal gezondheidscentrum zijn voldoende parkeerplaatsen op maaiveld binnen het plangebied aangelegd conform de geldende parkeernormeringen.
6. Reclamant stelt dat er meer hoogbouw komt dan in de bestaande situatie en dat de invloed hiervan voor de directe omgeving wat betreft zichtlijnen en verstening niet voldoende meegenomen is.	Het uiteindelijke stedenbouwkundig plan, inclusief de hoogteaccenten, is door een team van vakspecialisten beoordeeld en een aantal malen aangepast naar aanleiding van de uitkomsten van bepaalde onderzoeken. Ook is het plan reeds 2 keer besproken met de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie. Deze commissie heeft een positief advies afgegeven voor het huidige plan. Door het verlagen van een aantal hoogteaccenten is bijvoorbeeld het aantal woningen verlaagd naar maximaal 260.
7. Reclamant ziet door de geplande voetgangersbrug risico voor meer ongewenst verkeer (bromfietsen) naar het park en ongewenste parkeerdruk rond het park.	De gewenste voetgangersbrug maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Deze brug past rechtstreeks in de geldende beheersverordening 'Woonwijken (inclusief Duurzaamheid)'. Wel zullen bij de uitwerking passende maatregelen worden genomen om ongewenst verkeer op de voetgangersbrug te voorkomen. Over de toename van de eventuele parkeerdruk als gevolg van een voetgangersbrug zijn geen normen beschikbaar, waardoor hier geen gegronde uitspraken over te doen zijn. De geplande voetgangersbrug is geprojecteerd op een dusdanige afstand van het wandelpark dat er naar verwachting geen onevenredige toename van parkeren in de wijk voor het park te verwachten zijn. Partijen zullen bij het ontwerpen van de voetgangersbrug zorgen dat de brug enkel te gebruiken is door voetgangers en fysiek gebruik door bijvoorbeeld (brom)fietsers ontmoedigen.
8. Reclamant stelt dat kleinschalige dag-horeca specifiek beschreven moet worden om gebruik als potentieel alternatief te voorkomen, zoals een ophaalpunt e.d.	De intentie is dat er alleen ruimte wordt geboden voor de mogelijke vestiging van daghoreca en zeker niet de mogelijkheid voor grootschalige afhaalformules en soortgelijke functies. In het vast te stellen bestemmingsplan zullen de planregels op dit onderdeel worden aangescherpt.

Zienswijze	Reactie gemeente
9. Reclamant stelt dat de terrassen boven water een inbreuk zijn op de huidige waterpartij en risico's op geluidsoverlast voor de directe omgeving met zich meebrengen.	Uit de gedane Watertoets en het uitgevoerde ecologisch onderzoek is aangenomen dat geluid van terrassen (vlonders) boven water niet harder is dan terras in een gewone tuin. Bovendien hebben de vlonders een beperkte afmeting, zodat er geen sprake is van volwaardige achtertuinen. De woning van reclamant is op circa 118 meter gelegen van het plangebied. De achtertuinen van de woningen aan de Wittenhorstlaan e.a. zijn niet gesitueerd aan de zijde van de geplande vlonders. Ons inziens is aannemelijk dat geluidsoverlast niet aan de orde zal zijn.
10. Reclamant vraagt uit welk jaar de parkeernormen komen en of er nieuwere normen beschikbaar zijn.	Er is uitgegaan van het meest recente vastgestelde beleid van de gemeente Waalwijk "Nota Parkeernormen Waalwijk 2015". Gemeente Waalwijk heeft als toekomstig doel ("mobiliteitsplan Waalwijk 2023") om meer ruimte te bieden aan fietsen en lopen en minder aan de auto. In dat geval is de verwachting dat er minder parkeerplaatsen per woning/100m ² bvo dan onder het huidige beleid noodzakelijk zijn. Hier geldt echter nog geen vastgesteld beleid met lagere parkeernormen voor, waardoor hier ook niet vanuit kan worden gegaan.
11. Reclamant stelt aannames over dubbel gebruik nadere justificaties nodig hebben;	De berekening voor het dubbelgebruik is uitgevoerd, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015. Dit is een breed gehanteerde methode, die ook gebruikt wordt door de CROW ¹ . Van belang is ook dat een overschot aan parkeerplaatsen voorkomen wordt in het kader van duurzaam ruimtegebruik en verharding. Dubbelgebruik draagt hier aan bij. De toekomstige functies van de nieuwbouw lenen zich bij uitstek voor dubbelgebruik waarbij het nieuwe gezondheidscentrum enkel overdag bezoekers zal trekken en in de avond de bewoners thuis zijn.
12. Reclamant stelt dat deelauto-projecten niet werken.	Er worden voor de 260 woningen 6 deelauto's geplaatst, dit is 1 deelauto op circa 43 huishoudens. Zoals benoemd bij punt 1.9 komen de gehanteerde parkeernormen uit 2015, maar heeft de gemeente als doel het autogebruik te

¹ De naam CROW is oorspronkelijk een afkorting van Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek. Die naam dekte de lading niet meer toen de organisatie steeds meer een kennisplatform werd. Daarom is CROW niet langer een afkorting, maar een eigenaam.

Zienswijze	Reactie gemeente
	verminderen. Autodelen is een goede manier om hier invulling aan te geven, waardoor bewoners eerder de keuze hebben om geen tweede auto te nemen.
13. Reclamant stelt dat de verkeersgeneratie richting de 4.000 per etmaal gaat en dat te snel wordt geconcludeerd dat dit binnen de norm is.	Verwezen wordt naar het reeds uitgevoerde verkeersonderzoek. De verkeersgeneratie is 2.163 mvt/etmaal op een werkdag en 1.949 op een weekdag. Er is berekend dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties t.a.v. verkeer.
14. Reclamant vraagt of de oude schoorsteen behouden kan blijven;	De schoorsteen wordt gesloopt. De schoorsteen is geen gemeentelijk monument of beeldbepalend object. Bovendien is de schoorsteen van slechte bouwkundige kwaliteit.
19. Reclamant vraagt of de stikstofberekeningen zijn afgezet tegen de huidige stikstofruimte of tegen de huidige stikstofdepositie.	Verwezen wordt naar het uitgevoerde stikstofonderzoek. Er is een verschilberekening gemaakt volgens de daarvoor vastgestelde methode in de actuele versie van de AERIUS-calculator. Oude, op gas gestookte bebouwing, zal worden gesloopt en worden vervangen met gasloze nieuwbouw. Tevens is gesaldeerd met de reeds aanwezige verkeersbewegingen t.b.v. het ziekenhuis. Er is voor de beoogde berekening worst-case uitgegaan van de verwachte verkeersgeneratie van een werkdag in 2040 (2.512 mvt/etmaal). Beide berekeningen hebben geen rekenresultaten > 0,00 mol/ha/jaar op omliggende Natura-2000 gebieden. Deze berekening is gecontroleerd en goedgekeurd door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant.
20. Reclamant vraagt of de overweging gemaakt is om de gemengde bestemming op te splitsen naar zorgfunctie en woonbestemming om te voorkomen dat er andere invulling wordt gegeven aan de gemengde bestemming dan wenselijk.	In de regels van het bestemmingsplan is geborgd wat wel en niet mogelijk is in de gemengde bestemming. Hier zijn enkel (zorg)woningen toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' maatschappelijke voorzieningen en 'gemengd' lichte horeca en dienstverlening. Wat valt onder dienstverlening valt is opgenomen in artikel 1.32. Wat valt onder lichte horeca is opgenomen in artikel 1.42. Deze bepaling wordt naar aanleiding van de zienswijze wel aangescherpt. Overige functies die niet gewenst zijn, zijn hier dan ook niet toegestaan.

Zienswijze	Reactie gemeente
21. Reclamant stelt dat de conclusie dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling ten aanzien van de toename van geluidbelasting te kort door de bocht is.	Verwezen wordt naar het uitgevoerde akoestische onderzoek voor een nadere onderbouwing waarom de toename van geluidsbelasting acceptabel is ten opzichte van bestaande woningen. De grootste toename van geluid betreft enkel het verkeer op wegvak Kasteellaan tussen de Loondonk en de Burgemeester Verwielstraat. Voor de straat waar reclamant woonachtig is, is geen verkeerstoename te verwachten en hierdoor ook geen extra geluidbelasting.

DEEL 3: CONCLUSIE EN BENODIGDE AANPASSINGEN

Het college heeft de zienswijzen beoordeeld en daarop een reactie gegeven. De zienswijzen hebben niet geleid tot het afzien van de procedure tot herziening van het bestemmingsplan.

Wel zijn naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze(n) de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nodig.

Regels

Artikel 1.42 onder a. lichte horeca wordt als volgt aangepast:

lichte horeca:

aan de detailhandelsfunctie c.q. maatschappelijke voorzieningen verwante horeca zoals: automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, snackbar, tearoom, traiteur.

Sub. 2 komt te vervallen.