

Nota van zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan "Kloosterweg 71"

DEEL 1: INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Kloosterweg 71' heeft met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 1 februari 2013 tot en met 14 maart 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging heeft een ieder een reactie kunnen indienen. Het ontwerp-bestemmingsplan is tevens in te zien geweest via de gemeentelijke website www.waailwijk.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 3 zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan naar voren gebracht. Hieronder hebben wij de zienswijzen samengevat. Wij benadrukken dat elke zienswijze volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. Per zienswijze is aangegeven of deze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan.

DEEL 2: INTERACTIEVE BEHANDELING

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn omwonenden verschillende keren geïnformeerd over de inhoud en voortgang van het plan. Voorafgaand aan zowel het voorontwerp als bij het ontwerp-bestemmingsplan is er een informatiebijeenkomst georganiseerd.

Mede naar aanleiding van de zienswijzen die op het ontwerp-bestemmingsplan zijn ingediend, heeft de initiatiefnemer het plan op een aantal punten aangepast teneinde overlast voor de omgeving tegen te gaan. Zo worden er meer parkeerplaatsen gerealiseerd (27 i.p.v. 15), is het terras in oppervlakte begrenst en mag dit slechts worden gebruikt als er een terrasafscherming wordt opgericht, zijn openingstijden opgenomen, is horeca slechts toegelaten op de begane grond en is het gebruik ten behoeve van bezorgdiensten uitgesloten. Dit laatste geldt ook voor bruiloften, feesten en partijen. Een overzicht van de aanpassingen is te vinden in deel 5 van deze nota. Om de indieners van de zienswijzen de gelegenheid te bieden om eventuele vragen hieromtrent naar voren te brengen, is er op 29 oktober jl. nogmaals een informatiebijeenkomst georganiseerd. Hiervoor zijn de indieners van de zienswijzen voorafgaand schriftelijk uitgenodigd.

Reactie brief Banning

Naar aanleiding van deze uitnodiging hebben wij op 28 oktober jl. van Banning advocaten een brief ontvangen in aanvulling op de zienswijze en in reactie op de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Deze brief is overigens verstuurd namens een groter aantal omwonenden dan namens wie de zienswijze is ingediend, maar dat doet aan de inhoud ervan uiteraard niet af.

Banning reageert in de eerste plaats op de aanpassing van de parkeersituatie in het bestemmingsplan. De vergroting van het aantal parkeerplaatsen wijst er volgens Banning op dat de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse niet passend is. Daarnaast maakt Banning een aantal opmerkingen ten aanzien van geluid: de gehanteerde normen in het geluidsonderzoek zijn niet juist, het geluidsniveau van de muziek kan weliswaar worden teruggebracht maar niet dat van een gesprek, waardoor niet kan worden voldaan aan het Activiteitenbesluit, een berekening van de geluidsbelasting vanwege het terras ontbreekt en de geluidsimmissie bij de woningen van derden is niet berekend.

Ook stelt Banning dat het toegestane gebruik van de horeca onvoldoende is beperkt, doordat er geen specifieke bestemming restaurant is opgenomen. Tot slot wordt er gewezen op het risico dat wordt gebouwd voor de leegstand.

De initiatiefnemer heeft aangegeven zich met name te willen richten op voetgangers en fietsers. Derhalve is in eerste instantie volstaan met een parkeernorm van 15 parkeerplaatsen. Omdat in de zienswijzen nu juist de vrees naar voren is gebracht voor een tekort aan parkeerplaatsen en het plan van de initiatiefnemer bovendien niet derogeeft aan onze Parkeernormennota - hierin is immers een parkeernorm opgenomen voor een restaurant, ongeacht het vervoermiddel van de klanten waar het zich op richt; dit valt in een bestemmingsplan ook niet te reguleren - hebben wij de reguliere parkeernorm voor een restaurant op het plan toegepast. Dit komt voor het totale plan (restaurant + bovenwoning) uit op 27 parkeerplaatsen, die de initiatiefnemer conform het gemeentelijk beleid op eigen perceel kan realiseren.

Naar aanleiding van het toegenomen aantal parkeerplaatsen is ook het geluidsonderzoek aangepast, aangezien dit in potentie een groter aantal verkeersbewegingen met zich meebrengt. In de geluidstoets van K&M wordt voor menselijk stemgeluid op het terras een kengetal van 70 dB(A) gehanteerd. Dit betreft een algemeen aanvaarde norm. Op basis van de gehanteerde geluidsemissies van het bedrijf is de immissie op de omliggende woningen berekend. Om te beoordelen of sprake is van een (akoestisch) aanvaardbaar woon- en leefklimaat is de situatie in beeld gebracht waarbij in de zomer binnen muziek wordt gedraaid terwijl de terrasdeuren geopend zijn, stemgeluid klinkt op het terras en er sprake is van bezoekersverkeer. Hierbij is rekening gehouden met gereduceerd muziekniveau.

De omgeving rond Kloosterweg 71 kan worden gekarakteriseerd als een "rustige woonwijk met weinig verkeer", waarvoor volgens de *Handreiking industriewaaier en vergunningverlening (VROM, 1998)* een streefwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau geldt van ^{Letmaal} 45 dB(A). Deze streefwaarde wordt blijkens het geluidsonderzoek alleen in de avonduren overschreden met 2 respectievelijk 5 dB bij de woningen Meerdijk 3 en Hoekje 4.

Deze overschrijding wordt echter volledig veroorzaakt door stemgeluid van personen op het terras. In het geluidsonderzoek is geen rekening gehouden met het bouwwerk dat ter afscherming moet worden opgericht alvorens het terras mag worden gebruikt. De afscherming zal naar verwachting tot gevolg hebben dat geen sprake meer is van een overschrijding. Mocht hiervan toch sprake zijn, dan is deze minimaal en achten wij deze aanvaardbaar.

Zoals eerder opgemerkt, is uitgegaan van een gereduceerd muziekniveau vanwege openstaande terrasdeuren. Het gemiddeld muziekniveau in een café/restaurant bedraagt namelijk 75 dB(A). In het onderhavige geval zal dit moeten worden beperkt tot 62 dB(A) overdag en 57 dB(A) in de avonduren om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen. Deze maximaal toe te laten muziekniveaus zullen op grond van artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit bij maatwerkvoorschriften worden opgelegd. Met het oog hierop wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat slechts achtergrondmuziek ten gehore mag worden gebracht.

Naar onze mening is het aspect geluid hiermee, anders dan Banning stelt, voldoende onderbouwd in het bestemmingsplan en zal het plan niet leiden tot een onevenredige aantasting op van het woon- en leefklimaat.

De mening van Banning dat de gebruiksmogelijkheden van de horeca onvoldoende zijn beperkt, zodat horeca met afhaal nog steeds kan worden gerealiseerd, delen wij niet. Dit is immers expliciet aangemerkt als gebruik strijdig met de bestemming. Desalniettemin nemen wij in dit voorstel mee om de functie van de horeca ook in de bestemmingsbeschrijving te beperken tot restaurant.

Tot slot merken we ten aanzien van de vrees dat gebouwd wordt voor de leegstand op dat er sprake is van de herbestemming van een bestaand pand. Het plan voorziet niet in

de realisatie van een nieuwe pand. Blijkt het plan financieel niet haalbaar, verandert er niets ten opzichte van de huidige situatie, waarbij een reeds bestaand pand (deels) leegstaat. Bovendien is er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, waardoor het risico van het welslagen van de onderneming volledig op de initiatiefnemer rust. Het bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Bijeenkomst

Tijdens de bijeenkomst van 29 oktober jl. zijn 12 omwonenden aanwezig geweest, alsmede de heer IJsseldijk als initiatiefnemer met zijn adviseurs H. de Jongh en P. de Haan. Namens de gemeente waren wethouder van Dongen en M. de Vries van de afdeling RSO aanwezig.

Tijdens de bijeenkomst heeft een aantal van de aanwezige omwonenden nogmaals de zorg uitgesproken over het planvoornemen. De locatie wordt hen niet geschikt bevonden voor de vestiging van horeca. Daarbij is nog een aantal vragen gesteld, aanvullend op hetgeen Banning reeds in voornoemde brief naar voren heeft gebracht, waarop eveneens een antwoord is verzocht.

Kunnen er parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de berm langs de Meerdijk in plaats van op het parkeerterrein?

Het aanleggen van parkeerplaatsen in het openbaar groen ten behoeve van een particulier initiatief achten wij niet wenselijk. Ten eerste levert het een aantasting op van het openbare groen en dit schept een onwenselijk precedent voor de rest van Waalwijk. Bovendien loopt er tussen de Meerdijk en de betreffende groenstrook een fietspad. Het bestemmingsplan voorziet in een situatie waarin dit fietspad op één locatie wordt doorkruist door bezoekersverkeer van het restaurant. Door parkeerplaatsen in de groenstrook aan te leggen, wordt het fietspad op meerdere plaatsen vlak na elkaar doorkruist, hetgeen in verband met de verkeersveiligheid onwenselijk is.

De begripsomschrijving van horeca is nog te ruim, waardoor het gebruik ten behoeve van een afhaalservice nog steeds mogelijk is. Kan dit niet worden beperkt tot 'restaurant'?

Het voorstel voorziet erin om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Dit geldt onder meer voor artikel 3.4.1 met betrekking tot strijdig gebruik. In het eerste lid van dit artikel zal worden opgenomen dat het gebruik van de gronden met de bestemming 'horeca' ten behoeve van een cafetaria en van een bezorg- en/of afhaalservice als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Naar onze mening is hiermee voldoende gewaarborgd dat ter plaatse geen afhaalservice kan worden gerealiseerd.

Desalniettemin zien wij geen enkel bezwaar om de begripsomschrijving aan te passen. Dit zal dan ook in het voorstel worden verwerkt.

Kan er een begripsomschrijving worden opgenomen van 'feesten- en partijen'?

Wij achten het niet wenselijk om term 'feesten- en partijen' nader te definiëren. Deze term wordt gebruikt in het kader van strijdig gebruik en het opnemen van een definitie zou tegelijkertijd een beperking van de toepassingsmogelijkheden met zich meebrengen. Dit is niet in het belang van de omwonenden: feesten- en partijen in de ruime zin van het woord zijn uitgesloten. Mocht zich desalniettemin ooit een situatie voordoen waarin hierover onduidelijkheid ontstaat, kan naar onze mening worden aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Wat moet er worden verstaan onder achtergrondmuziek?

Het beperken van de mogelijkheid om muziek ten gehore te brengen tot enkel achtergrondmuziek heeft te maken met het waarborgen van een goed woon- en

leefklimaat voor de omgeving. Uit de uitgevoerde geluidstoets volgt dat bij geopende terrasdeuren het muziekniveau moet worden beperkt tot 62 dB(A) overdag en 57 dB(A) in de avonduren. Dit zal worden vastgelegd in maatwerkvoorschriften op grond van het Activiteitenbesluit. In het licht hiervan wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat het ten gehore brengen van muziek anders achtergrondmuziek tot strijdig gebruik wordt gerekend.

Waarom is er in het bestemmingsplan geen ruimte opgenomen voor een fietsenstalling of containers?

Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een bestemmingsplan is het niet noodzakelijk om dergelijke ruimtes specifiek te benoemen in het bestemmingsplan. Het is aan de initiatiefnemer om binnen de hem beschikbare ruimte hiervoor plaats te maken.

DEEL 3: OVERZICHT ZIENSWIJZEN

1.	Achmea Rechtsbijstand, namens de heer C.T. van Daelen, Meerdijk 3 te Waalwijk
2.	DAS Rechtsbijstand, namens familie A. Pfeffer, Meerdijk 4 te Waalwijk
3.	Banning Advocaten, namens diverse omwonenden aan de Kloosterweg (61, 84, 86 en 92), Meerdijk (3, 4 en 6) en Maasland (14 en 20)

DEEL 4: SAMENVATTING EN BEANTWOORDING

Alle drie de zienswijzen zijn ontvangen binnen de gestelde termijn en derhalve ontvankelijk.

1. Achmea Rechtsbijstand, namens de heer C.T. van Daelen, Meerdijk 3 te Waalwijk, brief d.d. 28 februari 2013, ingekomen d.d. 1 maart 2013

Samenvatting:

- a) Als gevolg van geluidsoverlast door autobewegingen en stankhinder wordt het woongenot aangetast.
- b) Er is sprake van een motiveringsgebrek ten aanzien van de afwijking van het vigerende horecabeleid, het ontbreken van ruimtelijke kwaliteit en het ontbreken van een volledige milieu-hygiënische toets van het voornemen.
- c) De realisatie van het plan heeft tot gevolg dat de woning in waarde vermindert.

Commentaar:

- a) Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een horecabestemming op het perceel naast de woning van de indiener van de zienswijze. De bebouwing en het terras zijn gesitueerd op een afstand van ruim 30 meter van de woning, maar de parkeervoorziening is inderdaad op kortere afstand van de woning gelegen. Ook binnen de woonbestemming kon hier overigens worden geparkeerd, maar de intensiteit van het gebruik zal uiteraard toenemen. Hoewel niet valt uit te sluiten dat als gevolg hiervan sprake zal zijn van enige toename van geluidsoverlast, blijkt uit het uitgevoerde geluidstoets dat deze toename niet dusdanig is dat er een onaanvaardbaar woon- en leefmilieu ontstaat. Bovendien zullen door de initiatiefnemer passende maatregelen genomen worden om overlast tegen te gaan, onder meer de oprichting van een geluidswerende erfafscheiding. Op deze manier kan zowel de overlast van parkerende auto's als de overlast als gevolg van

uitlaatgassen beperkt worden en is er sprake van een ruimtelijke aanvaardbaar plan.

Om voorts een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving te waarborgen en (geluids)overlast te voorkomen, worden – mede naar aanleiding van deze zienswijze – de planregels aangepast ten opzichte van het ontwerp. In artikel 3.4.1 van de planregels zal het voorschrift worden opgenomen dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bruiloften, feesten en partijen is uitgesloten. Verder wordt in hetzelfde artikel opgenomen dat het niet is toegestaan om binnen de bebouwing muziek ten gehore brengen anders dan achtergrondmuziek. De openingstijden worden voorts beperkt van 7:00 uur tot 23:00 uur.

De stankhinder, dan wel geurhinder wordt beschreven in paragraaf 5.3.1 van de toelichting. In de te verlenen omgevingsvergunning zullen voorwaarden worden opgenomen, dan wel zal deze getoetst moeten worden aan de daarvoor geijkte maatstaven.

Wij zijn van mening dat het plan hiermee afdoende waarborgt dat de functies die in dit plan mogelijk worden gemaakt niet zullen leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van de meetpunten ter hoogte van de woning aan de Meerdijk 3 merken wij nog op dat deze zich bevinden aan twee zijden van de woning, te weten aan de noordzijde op een hoogte van 5 meter en de zuidzijde op een hoogte van 3 meter. De slaapkamer aan de noordzijde is derhalve weldegelijk betrokken in het onderzoek.

- b) In het Horecabeleid van de gemeente Waalwijk (vastgesteld 31 maart 2005) is als algemene beleidslijn opgenomen dat in de gebieden waar winkel- en horecafuncties de overhand hebben nieuwvestiging van horeca in principe mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteiten zich niet daartegen verzetten. In gebieden daarbuiten is in principe geen nieuwvestiging mogelijk, tenzij aan de ruimtelijke kwaliteiten geen afbreuk wordt gedaan. De planlocatie is niet gelegen in een winkel- of horecaconcentratiegebied, derhalve hebben wij een afweging gemaakt of een horecavestiging op onderhavige locatie mogelijk en ruimtelijk aanvaardbaar is. Gelet op de ligging langs de recreatieve fietsroute aan de zuidrand van Waalwijk, grenzend aan het buitengebied nabij de Loonse en Drunense duinen, biedt de locatie goede mogelijkheden voor de voorgestelde ontwikkeling en vormt de vestiging van een café-restaurant op deze plek een ondersteuning van de toeristisch recreatieve structuur. Mede met het oog op de vroegere functie van het pand als café, hebben wij dan ook besloten medewerking te verlenen aan het initiatief, mits blijkt dat er geen ruimtelijke en milieu-planologische belemmeringen bestaan. Dit is inmiddels onderbouwd in de toelichting op het bestemmingsplan. Naar onze mening is er dan ook geen sprake van een motiveringsgebrek.

De indiener van de zienswijze stelt tevens dat er geen aandacht wordt besteedt aan de veranderende woonomgeving als gevolg van de toename van geluid, uitstaat van fijnstof, stank en vervuiling van de parkeerplaats. In hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de diverse milieu-hygiënische aspecten van de voorgenomen ontwikkeling, onder meer ook op de aangehaalde aspecten.

- c) Indien de indiener van de zienswijze van mening is, dat er sprake is van waardevermindering van zijn woning die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat, dan kan hij op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek om tegemoetkoming planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer is overeengekomen dat eventuele planschade voor rekening komt voor de

initiatiefnemer. Aan de verwezenlijking van dit plan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden, waardoor de financiële haalbaarheid niet is het geding is.

Conclusie:

Mede naar aanleiding van deze zienswijze zal artikel 3.4.1 van de planregels inzake strijdig gebruik worden aangevuld teneinde overlast voor de omgeving te voorkomen.

2. DAS Rechtsbijstand, namens de familie A. Pfeffer, Meerdijk 4 te Waalwijk, brief d.d. 12 maart 2013, ingekomen d.d. 13 maart 2013

Samenvatting:

- a) Er wordt gevreesd voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van de bestemmingswijziging.
- b) Er wordt gevreesd voor de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe bestemming en het tekort aan parkeervoorzieningen.
- c) Er worden vraagtekens gesteld bij de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.
- d) Er is sprake van een motiveringsgebrek ten aanzien van de afwijking van het vigerende horecabeleid.
- e) Er is geen waarborg voor een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Commentaar:

- a) In het bestemmingsplan wordt een objectieve ruimtelijke afweging gemaakt aan de hand van onder andere het vigerende beleid en diverse relevante milieu-hygiënische aspecten. Aan de hand van deze afweging achten wij dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat het plan derhalve ruimtelijk aanvaardbaar is en het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen niet onevenredig worden aangetast.
- b) Het ontwerp-bestemmingsplan voorzag in de realisatie van een parkeerterrein met 15 parkeervakken. Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft de initiatiefnemer, teneinde de gevreesde parkeeroverlast tegen te gaan, de parkeersituatie in het plan gewijzigd door 27 parkeerplaatsen te realiseren. Hiermee wordt bovendien voldaan aan de gemeentelijke Parkeernormennota, waardoor voldoende is gewaarborgd dat parkeerdruk in het openbaar gebied niet toeneemt.
Om het aantal verkeersbewegingen te kunnen bepalen is uitgegaan van een turn-over¹ van 3 in de dagperiode en van 2 in de avondperiode (deze aannames zijn ook gebruikt in de uitgevoerde geluidstoets). Het aantal verkeersbewegingen met personenauto's komt hiermee op 162 overdag en 108 's-avonds. Voor de bevoorrading van het horecabedrijf is uitgegaan van gemiddeld één vrachtwagen (= 2 bewegingen) in de dagperiode. Dat komt neer op 272 verkeersbewegingen per etmaal. Er wordt verder van uitgegaan dat de overige bezoekers met de fiets of andere langzaam verkeermiddelen de horecagelegenheid aandoen. De verkeersintensiteiten op de Meerdijk bedragen volgens onze verkeersmodel gegevens ca. 530 mvt/etm (voor 2012). Het planvoornemen genereert derhalve

¹ De turnover is het aantal malen per etmaal dat een parkeerplaats gemiddeld genomen bezet wordt. Een turnover van één betekent gemiddeld per parkeerplaats éénmaal inrijden éénmaal uitrijden.

een toename van de verkeersintensiteit met ca. 50%, hetgeen een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking betreft.

Verkeerskundig gezien kan de Meerdijk worden gekwalificeerd als een rustige woonstraat. Voor de classificatie van een rustige woonstraat wordt landelijk (ASVV) een intensiteit aangehouden van 1.000 mvt/etm. Ook met de toevoeging van de verkeersbewegingen als gevolg van de onderhavige ontwikkeling blijft de verkeersintensiteit van de Meerdijk binnen deze bandbreedte en blijft een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

- c) De financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is voldoende gewaarborgd, door de exploitatieovereenkomst die de gemeente heeft gesloten met de initiatiefnemer. Zoals ook in hoofdstuk 8 van de plantoelichting staat vermeld, komen de kosten van dit plan volledig voor rekening van de initiatiefnemer en zijn aan de verwezenlijking van het project voor de gemeente geen kosten verbonden.
- d) Verwezen wordt naar ons commentaar onder 1d.
- e) Ten behoeve van dit bestemmingplan is er een akoestisch onderzoek (geluidstoets) verricht, waarbij is onderzocht of voor het plan belemmeringen bestaan ten aanzien van het aspect geluid. Volgens het onderzoeksrapport voldoen de mogelijk gemaakte activiteiten aan de tot uitgangspunt genomen waarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hierbij zijn de verkeersbewegingen van en naar het café/restaurant alsmede het stemgeluid van de bezoekers meegenomen.

Om voorts een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving te waarborgen en (geluids)overlast te voorkomen, worden – mede naar aanleiding van deze zienswijze – de planregels aangepast ten opzichte van het ontwerp. In artikel 3.4.1 van de planregels zal het voorschrift worden opgenomen dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bruiloften, feesten en partijen is uitgesloten. Verder wordt in hetzelfde artikel opgenomen dat het niet is toegestaan om binnen de bebouwing muziek ten gehore brengen anders dan achtergrondmuziek. De openingstijden worden voorts beperkt van 7:00 uur tot 23:00 uur.

Wij zijn van mening dat het plan hiermee afdoende waarborgt dat de functies die in dit plan mogelijk worden gemaakt niet zullen leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Conclusie:

In de toelichting zal een nieuwe tekening worden opgenomen met het gewijzigde aantal parkeerplaatsen (27). Mede naar aanleiding van deze zienswijze zal artikel 3.4.1 van de planregels inzake strijdig gebruik worden aangevuld teneinde overlast voor de omgeving te voorkomen.

3. Banning Advocaten, namens de bewoners aan de Meerdijk 3, 4 en 6, Kloosterweg 84, 86, 92 en 61, Maasland 14 en 20 te Waalwijk, brief d.d. 12 maart 2013, ingekomen d.d. 14 maart 2013

Samenvatting:

- a) Het planvoornemen is strijdig met het gemeentelijk horeca en sociaal-economisch beleid.
- b) Er wordt gevreesd voor de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe bestemming.

- c) Er wordt gevreesd voor een tekort aan parkeervoorzieningen.
- d) De onderbouwing en de daaraan verbonden conclusies ten aanzien van het aspect geluid zijn onvoldoende.
- e) De kwalitatieve verplichting met betrekking tot de aanleg van een geluidsscherm ontbreekt.

Commentaar:

- a) Verwezen wordt naar ons commentaar onder 1d. Hierbij merken wij nog op dat de in de zienswijze aangehaalde suggestie dat het pand is gelegen in het buitengebied en nieuwvestiging derhalve op voorhand niet mogelijk is, is hier niet aan de orde. Het pand is namelijk gelegen aan de rand van de kern Waalwijk en binnen het bestemmingsplan "Woonwijken". De voormalige functie van het pand wordt onder meer in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 3 gebruikt op een beschrijvende wijze, waarbij dit ondersteunend is aan de motivering, maar niet de doorslaggevende factor is. Er is sprake van nieuwvestiging van een horecafunctie en hoewel de in de zienswijze aangehaalde passages anders suggereren anders, heeft de gemeente Waalwijk de voorgenomen ontwikkeling immer gezien als nieuwvestiging van horeca. In de zienswijze wordt ten onrechte gesteld dat het Horecabeleid gemeente Waalwijk per definitie geen nieuwvestiging van horeca toestaat. Bij nieuwvestiging wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering. Het gaat hierbij niet om het streven van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, maar een verbetering van het kwaliteit van de horeca binnen de gemeente Waalwijk. Het voorliggende concept is een aanvulling op het reeds bestaande aanbod en derhalve zeker een verbetering van de kwaliteit van de Waalwijkse horeca.
- b) Verwezen wordt naar ons commentaar onder 2b. Daaraan voegen wij nog toe dat mede naar aanleiding van deze zienswijze artikel 3.4.1 van de planregels zal worden aangepast, zodat het gebruik ten behoeve van een cafetaria, bezorgen/of afhaalservice wordt uitgesloten.
- c) Verwezen wordt naar ons commentaar onder 2b.
- d) Een reducering van het muziekniveau van 75dB(A) naar 60 dB(A) is geen ernstige belemmering voor de voorgestane exploitatie als restaurant met daghoreca, dit omdat het achtergrondmuziek betreft en de exploitatie hiervan niet afhankelijk is. Het gestelde wordt derhalve niet onderschreven. Het niet overschrijden van de grenswaarden met geopende terrasdeuren heeft betrekking op het stemgeluid en niet op muziek.
- e) Een kwalitatieve verplichting is wel degelijk aanwezig. In artikel 3.4.2 van de planregels van het bestemmingsplan is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de gronden pas dan als terras gebruikt mogen worden indien er een afscherming is opgericht.

Conclusie:

In de toelichting zal een nieuwe tekening worden opgenomen met het definitieve aantal parkeerplaatsen (27). Daarnaast zal artikel 3.4.1 van de planregels de planregels worden aangepast ten einde het gebruik van het pand ten behoeve van een cafetaria, bezorgen/of afhaalservice uit te sluiten.

DEEL 5: AANPASSINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPAN

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de initiatiefnemer het plan op een aantal punten gewijzigd, teneinde de gevreesde overlast tegen te gaan. Dit leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

- **Toelichting**

- Paragraaf 4.1.2 Parkeren: deze paragraaf is aangepast aan de nieuwe parkeersituatie.
- Paragraaf 5.3.1 Geluid: deze paragraaf is aangevuld n.a.v. de wijziging van de planregels
- Paragraaf 6.2 Het plan: deze paragraaf is aangevuld n.a.v. de wijziging van de planregels
- Paragraaf 7.3 Beschrijving van de bestemming: deze paragraaf is aangevuld n.a.v. de wijziging van de planregels.
- P. 23: N.a.v. de gewijzigde parkeersituatie is hier een nieuwe tekening opgenomen met de inrichting van de buitenruimte (terras en parkeerplaatsen).

- **Planregels**

- Artikel 1 Begrippen:

horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse. a Horeca, categorie 1

- *een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken.*

wordt gewijzigd in:

horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse. a Horeca, categorie 1

- *restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice), zijnde een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken.*

- Artikel 3.4.1 inzake strijdig gebruik luidt in het ontwerp als volgt:

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, anders dan voor horeca zoals bedoeld in artikel 3.1 lid a;*
- van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen, anders dan voor een bedrijfswoning zoals bedoeld in artikel 3.1 lid a.2;*
- van gronden ten behoeve van open opslag;*
- van gronden en bouwwerken ten behoeve van activiteiten en evenementen welke niet binnen de bestemmingsomschrijving passen, behalve incidentele en/of*

- kortstondige activiteiten en evenementen die naar schaal en omvang geen onevenredige afbreuk doen aan de bij de bestemmingen omschreven doeleinden van het betreffende perceel en de omliggende gronden;*
- e. *van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.*

en wordt gewijzigd in:

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. *van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, anders dan voor horeca zoals bedoeld in artikel 3.1 lid a, waaronder in elk geval wordt verstaan gebruik ten behoeve van een cafeteria en van een bezorg- en/of afhaalservice;*
 - b. *van gronden en bouwwerken ten behoeve van bruiloften, feesten en partijen;*
 - c. *waarbij muziek, anders dan achtergrondmuziek binnen de bebouwing, ten gehore wordt gebracht;*
 - d. *van gronden en bebouwing voor het hebben van gasten tussen 23:00 en 7:00 uur;*
 - e. *van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen, anders dan voor een bedrijfswoning zoals bedoeld in artikel 3.1 lid a.2;*
 - f. *van gronden ten behoeve van open opslag;*
 - g. *van gronden en bouwwerken ten behoeve van activiteiten en evenementen welke niet binnen de bestemmingsomschrijving passen, behalve incidentele en/of kortstondige activiteiten en evenementen die naar schaal en omvang geen onevenredige afbreuk doen aan de bij de bestemmingen omschreven doeleinden van het betreffende perceel en de omliggende gronden;*
 - h. *van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.*
- Artikel 3.4.3 wordt toegevoegd en komt te luiden:

3.4.3 Horeca

Het gebruik van gebouwen ten behoeve van horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

• Verbeelding

- Op de verbeelding wordt een functieaanduiding opgenomen, waarbinnen het terras mag worden gesitueerd. Hierdoor wordt de oppervlakte en locatie van het terras begrensd.
- De goothoogte wordt aangepast naar 6 meter.