

Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan 'Waalwijk, Torenstraat 6'

DEEL 1: INLEIDING

Op 31 Augustus 2023 heeft het college van Waalwijk besloten in te stemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan 'Waalwijk, Torenstraat 6' en hierop inspraak te verlenen conform het bepaalde in artikel 4 van de Algemene inspraak- en participatieverordening. De raad van Waalwijk is gelijktijdig van dat besluit in kennis gebracht.

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Waalwijk, Torenstraat 6' heeft in het kader van de inspraak met ingang van 31 augustus 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan in te dienen.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn er 3 inspraakreacties binnengekomen bij de gemeente. In deze nota zijn de inspraakreacties samengevat en naar (hoofd)onderwerp weergegeven en worden deze van gemeentewege beantwoord. Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reactie is in zijn geheel beoordeeld. Indien een inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het voorontwerp-bestemmingsplan is dit in de conclusies expliciet aangegeven.

De voorliggende inspraaknota wordt na vaststelling door het college toegezonden aan de indieners van de inspraakreacties.

Vooroverleg

In het kader artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (vooroverleg) is het voorontwerpbestemmingsplan naar het waterschap en naar de provincie verzonden. Op 5 oktober 2023 hebben we een positief wateradvies ontvangen van het waterschap. Dit advies is als bijlage opgenomen bij het ontwerpbestemmingplan. Van de provincie hebben wij een ontvangstbevestiging ontvangen. Daarin staat dat je enkel bericht krijgt als je er specifiek om hebt gevraagd of als blijkt dat de gemeente onvoldoende rekening heeft gehouden met de provinciale belangen. De gemeente heeft geen nader bericht meer ontvangen.

Vervolg procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens op grond van de Wet ruimtelijke ordening 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 bekendgemaakt op de gemeentepagina in het gemeenteblad, in het elektronisch gemeenteblad en via www.waalwijk.nl. Het bestemmingsplan inclusief alle bijlagen en achterliggende stukken is digitaal in te zien via www.waalwijk.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Een analoge versie ligt tevens ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis.

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

Binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging dient de gemeenteraad 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 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, de

Staatscourant 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 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 de dag waarop de beroepstermijn afloopt. Wordt er gedurende deze termijn beroep ingesteld, dan treedt het plan wel in werking, maar is het pas onherroepelijk nadat er uitspraak is gedaan in het beroep.

Wordt er tevens een verzoek om voorlopige voorziening gedaan, dan treedt het plan pas in werking nadat over dit verzoek is geoordeeld.

DEEL 2: OVERZICHT INSPRAAKREACTIES

Vanwege de privacy is deze lijst niet openbaar.

	Wie	Adres	Ontvangen	Ontvankelijk
1.	[Inspreker 1]	[Adres]	31 augustus 2023	Ja
2.	[Inspreker 2]	[Adres]	22 september 2023	Ja
3.	[Inspreker 3]	[Adres]	09 oktober 2023	Ja

DEEL 3: SAMENVATTING EN BEANTWOORDING

Inspreker 1		
	Reactie	Antwoord
1.1	Insprekers geven aan te vrezen voor schade door zwaar bouwverkeer i.r.t. verkeersdrempel	Herontwikkeling van deze locatie kan niet gepaard gaan zonder bouwverkeer via de ontsluiting aan de Loeffstraat dan wel de Torenstraat, omdat het plangebied verscholen ligt achter bestaande bebouwing tegen de winterdijk (compartimentskering) en een ontsluiting via een andere zijde daardoor niet mogelijk is. De gemeente en ontwikkelaar trachten de overlast ten tijde van de bouw zo veel mogelijk te beperken. De gemeente is positief over deze ontwikkeling en vraagt dan ook begrip voor mogelijk enige mate van overlast tijdens de bouwfase. De ontwikkelaar zal voorafgaand aan de bouwfase een nulmeting uitvoeren aan de ontsluitende infrastructuur en aangrenzende gebouwen, zodat eventuele schade als gevolg van de bouwfase inzichtelijk kan worden gemaakt. Ontwikkelaar heeft een 'Bouwapp' ontwikkeld waarmee omwonenden op de hoogte kunnen blijven van de voortgang van het project en waarin eventuele schade kan worden gemeld.
1.2	Inspreker baart zich zorgen over vermindering van het woongenot door de structurele verkeerstoename recht voor zijn/haar deur.	Ontsluiting van het plangebied via een andere zijde is gezien de ligging van het plangebied helaas niet mogelijk. Door twee ontsluitingen te realiseren wordt getracht de verkeersdruk te spreiden en zodoende ook de eventuele overlast die ervaren wordt te spreiden. Vergeleken met de planologische situatie waarin ter plaatse een bedrijf met een verkeersaantrekkende werking aanwezig mag zijn en het feit dat er door verhuur geen langere periode van leegstand is geweest, kan gesteld worden dat van een onevenredige verkeerstoename geen sprake is. Bovendien kent de Loeffstraat op basis van het BBMA verkeersmodel in 2030 een intensiteit van 1.900 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). Erftoegangswegen, zoals de Loeffstraat, zouden tot maximaal 6.000 mvt/etmaal moeten kunnen verwerken. De Loeffstraat heeft dus nog een restcapaciteit van ongeveer 4.100 mvt/etmaal. Het planvoornemen voorziet in gemiddeld 452,3 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etmaal) en vergeleken met de huidige planologische situatie is zelfs sprake van een afname van ongeveer 202 mvt/etmaal. Zodoende kan worden

	geconcludeerd dat er nog voldoende restcapaciteit overblijft om de doorstroming en verkeersveiligheid te garanderen. Ook door de planontwikkeling van de Sint-Clemenskerk aan de Loeffstraat zal er geen sprake zijn van een dusdanige verkeersaantrekkende werking (354 mvt/etmaal), dat de restcapaciteit hiervan volledig bereikt zal worden.
Conclusie: De reactie van inspreker 1 leidt niet tot aanpassing van het plan.	

Inspreker 2		
	Reactie	Antwoord
2.1	Inspreker is van mening dat de twee zuidelijke appartementen niet passen in de monumentale omgeving.	De monumentale panden staan allen aan het lint Baardwijk en vormen daarmee een cultuurhistorische waardevolle straatwand. Uit de redengevende omschrijvingen van de monumenten Loeffstraat 113, 115 en 117 blijkt dat de monumentale waarde vooral in de bouwmassa, -stijl, en detaillering zit. Voor de panden Loeffstraat 115 en 117 is daarnaast vermeld dat de panden karakteristiek zijn gelegen aan de straat en deel uitmaken van een historische stedenbouwkundige structuur. De cultuurhistorische waarde zit dan ook vooral in de beleefbaarheid van de panden vanaf de Loeffstraat. Vanaf de Loeffstraat zal het nieuwe bouwplan nauwelijks zichtbaar zijn en daardoor de monumentale straatwand niet verstoren. Bovendien wordt het plangebied met de herontwikkeling opengesteld, waardoor de betreffende monumentale panden nog beter beleefbaar worden (ook van andere zijde). Het plan draagt dan ook eerder bij aan de beleefbaarheid van de monumentale panden, dan dat het er afbreuk aan doet. Ten slotte moet worden opgemerkt dat het nieuwe plan een eigen stedenbouwkundige identiteit kent. Daarmee wordt dit gebied onderscheiden van het lint van het voormalige dorp Baardwijk, zodat duidelijk is dat deze nieuwe woonbuurt een andere ontstaansgeschiedenis heeft dan het lint met daarbinnen de monumentale en voor deze tijdsgeest karakteristieke panden. Dit is juist in het belang van de cultuurhistorische kwaliteiten van het bebouwingslint rondom de Loeffstraat en het verlengde daarvan.

2.2	Inspreker vreest voor de aantasting van zijn/haar privacy	Wij begrijpen de vrees die wordt geuit en het is overduidelijk dat in de omgeving van inspreker het nodige verandert dat een impact kan hebben op de beleving van de privacy en het woongenot. In het kader van de afweging van belangen dienen wij de belangen van omwonenden af te wegen tegen het project dat door de wijziging van het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Worden er bewoners/gebruikers etc. onevenredig in hun belangen aangetast? De vrees die inspreker uitspreekt komt als afweging ter sprake bij de ruimtelijke inpassing en stedenbouwkundige afwegingen/inpasbaarheid van het plan in het gebied. Om in een binnenstedelijke omgeving (i.c. is sprake van een inbreidingslocatie) de privacy te waarborgen, schrijft het Burgerlijk Wetboek voor dat binnen twee meter van de erfgrans geen direct zicht mag zijn op de naastgelegen terreinen. Het appartementengebouw komt op ongeveer 7,5 meter van het perceel van inspreker en op ongeveer 30 meter van de gevel van de woning van inspreker (in beide gevallen gemeten vanaf het bouwvlak van het appartementengebouw). Het betreft een locatie binnen stedelijk gebied waarbinnen dus enige mate van inkijk door burens te verwachten valt. Gelet op de afstanden is onzes inziens geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. In dat kader moet ook worden opgemerkt dat momenteel een aantal bomen in de tuin van inspreker staan die het zicht vanuit het appartementengebouw op de woning van inspreker en andersom ontnemen.
2.3	Inspreker vreest voor de aantasting van het vrije zicht.	Het appartementengebouw komt op ongeveer 7,5 meter van het perceel van inspreker. Over een diepte van slechts 5 meter loopt het bouwvlak van het appartementengebouw parallel aan het perceel van inspreker. Gelet op de diepte van de tuin van inspreker, gemeten vanaf de gevel van de woning (35 meter), is onzes inziens geen sprake van een 'koker-effect'. De omstandigheid dat men nu uitkijkt over een weiland is toeval. Immers staat het geldende bestemmingsplan ter plaatse ook bouwwerken toe, waaronder bijbehorende bouwwerken met een goothoogte van 3,1 meter en een nokhoogte van 5 meter. Gelet op de planologische mogelijkheden die op het naastgelegen perceel rusten is onzes inziens dan ook geen sprake van aantasting van vrij uitzicht. In dat opzicht moet ook worden opgemerkt dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling

		bestuursrechtspraak van de Raad van State geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat.
2.4	Inspreker vreest voor waardevermindering van zijn/haar woning.	Mocht inspreker van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering dan zijn naar onze mening de rechten van de inspreker voldoende in de wet gewaarborgd. De Wet ruimtelijke ordening biedt in hoofdstuk 6 mogelijkheden om, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, bij de gemeente een aanvraag te doen voor tegemoetkoming in planschade c.q. nadeelcompensatie.
2.5	De inspreker uit zijn zorgen over een toename van de verkeersdrukke.	Inspreker stelt dat in de huidige situatie nauwelijks sprake is van bedrijvigheid en dus nauwelijks verkeersbewegingen, waardoor er feitelijk gezien geen sprake is van afname van verkeersbewegingen. Volgens vaste jurisprudentie moeten wij echter uitgaan van de maximale planologische mogelijkheden van het perceel en bovendien is een scenario zoals inspreker beschrijft, waarin er geen actieve functie in het gebied plaatsheeft, in ieder geval niet reëel). Het geldende bestemmingsplan ter plaatse staat nog steeds bedrijvigheid toe, waardoor zich in feite op ieder moment een bedrijf zich hier kan vestigen. Zo ook bedrijven met een grotere verkeersaantrekkende werking dan wellicht voorheen het geval was. Met de voorgenomen herbestemming wordt ten opzichte van de planologische situatie dan ook een toekomstbestendige functie mogelijk gemaakt die voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking past binnen de omgeving. Ten slotte wordt verwezen naar reactie 1.2, waarbij is aangegeven dat de Loeffstraat nog voldoende restcapaciteit heeft om de verkeersgeneratie als gevolg van dit plan te kunnen opvangen.
2.6	Hiaten	Het bestemmingsplan gaat eerst nog als ontwerp ter inzage, daarmee start formeel de juridische procedure uit de Wet ruimtelijke ordening, voordat het aan de gemeenteraad ter besluitvorming wordt voorgelegd. Bij het ontwerpbestemmingsplan zullen de ontbrekende onderzoeken worden toegevoegd. Bij de besluitvorming door de raad, voorzien medio 2024, zal de raad beschikken over alle relevante informatie die nodig is voor een afgewogen besluit. Van hiaten is dan ook geen sprake.

2.7	Er wordt gevraagd naar alternatieven voor de bouw van type E appartementen.	De keuze voor het opnemen van een appartementengebouw heeft enerzijds te maken de verplichting om een bepaald percentage aan goedkope koop/huur in het plan op te nemen en anderzijds het rondkrijgen van een haalbare businesscase. Dat het appartementengebouw op juist deze plaats staat, heeft te maken met stedenbouwkundige overwegingen: • Het is stedenbouwkundig wenselijk de zichtlijn tussen de kerk en de Flambouw richting blok C en het groene plein intact te houden. • Het is stedenbouwkundig wenselijk dat Blok D en E versprongen liggen ten opzichte van elkaar en dat Blok D en E zodoende niet tegen elkaar opkijken. Centraal ligt er namelijk een woning in blok D die dan in de 'verdrukking' komt. Opschuiven is dus stedenbouwkundig niet mogelijk c.q. wenselijk. Stedenbouwkundig is het een doordacht en verantwoord plan dat geen aanpassing behoeft. Initiatiefnemer toont zich echter bereid om nader in gesprek te gaan met inspreker om te onderzoeken of eventueel een hoekverdraaiing mogelijk is.
2.8	Inspreker adviseert om verkeersmaatregelen aan de Loeffstraat in overweging te nemen	Het treffen van verkeersmaatregelen op de Loeffstraat vanwege de verkeersveiligheid aldaar valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. De Loeffstraat is aangewezen als een 30 km/u gebied. Bij de nadere detaillering van de nieuwe toegang van het plangebied op de Loeffstraat zal ook gekeken worden naar aspecten van verkeersveiligheid.
2.9	Inspreker vraagt om afdoende maatregelen vanwege wegverkeerslawaaï van de A59 ten bate van alle omwonenden	Het toetsen van de geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen als gevolg van de A59, dan wel het treffen van maatregelen als gevolg hiervan, valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Er is geen wettelijke verplichting om bij een herziening van een bestemmingsplan, geluidsonderzoek te doen naar bestaande woningen, welke geen deel uitmaken van het plangebied. Echter moet worden opgemerkt dat dit plan gepaard gaat met geluidwerende maatregelen vanwege de A59. De woningen in het noorden van het plangebied zijn dusdanig ontworpen dat deze een geluidsscherm vormen voor geluid vanwege wegverkeer op de A59. Uit het bijgevoegde akoestisch rapport blijkt dat hierdoor de geluidsbelasting verderop in het

		plangebied beneden de voorkeursgrenswaarde ligt en dus een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ook de bestaande woningen die nog verder van de A59 liggen zullen hiervan meeprofiteren.
Conclusie: De reactie van inspreker 2 leidt niet tot aanpassing van het plan.		

Inspreker 3		
	Reactie	Antwoord
3.1	Inspreker verwacht dat het voorgenomen eenrichtingsverkeer op basis van bebording bij de entree van het plangebied aan de Torenstraat niet gaat werken en opteert voor permanente maatregelen zoals een slagboom of poller.	De hoofdontsluiting van het gebied zal plaatsvinden via de huidige in- en uitrit aan de Loeffstraat die hiervoor wordt verbreed. Het profiel van deze nieuwe ontsluiting zal meer uitnodigen om het gebied in en uit te rijden dan de Torenstraat. Bovendien komt aan de Torenstraat een ontsluiting met eenrichtingsverkeer zodat men hier het plangebied wel kan verlaten maar niet mag betreden. Bebording is wat ons betreft een voldoende effectieve maatregel; overtreding ervan zit hem in het gedrag van de overtreder. Op voorhand kan niet worden gesteld dat de toekomstige bewoners en bezoekers van het plangebied hetzelfde gedrag zullen vertonen als overtredders in het verleden. Bovendien is het merendeel van de te ontwikkelen woonwijk georiënteerd op de nieuwe ontsluiting Loeffstraat/Hoogeinde. De toekomstige bewoners zullen nadrukkelijk gewezen worden op het belang van het inrijverbod vanuit de Torenstraat. Een poller of slagboom is kostbaar en geen praktische oplossing. En is zeker niet gewenst vanuit de hulpdiensten in geval van ongelukken en calamiteiten.
3.2	Inspreker vraagt om duidelijkheid in de bestemming van de negen parkeerplaatsen ten westen van de grondgebonden woningen type B.	Op basis van de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015 is een berekening van de parkeerbehoefte voor het totale plan gemaakt. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat het plan niet mag worden uitgevoerd als de benodigde parkeerplaatsen niet worden aangelegd en in stand worden gehouden. Het merendeel van de parkeerplaatsen worden aangelegd in openbaar gebied ofwel gebied dat later aan de openbare ruimte wordt toegevoegd. Zo ook de betreffende parkeerplaatsen ten westen van woningen type B aan de Torenstraat. Deze parkeerplaatsen zijn niet specifiek

		toegewezen aan functies of woningen, maar staan ten dienste van de totale parkeervraag in het plangebied. Het is bovendien ook niet gebruikelijk om parkeerplaatsen in de openbare ruimte specifiek te 'bestemmen' of toe te wijzen (anders dan ten behoeve van mindervaliden). Ten slotte is hiertoe ook geen noodzaak. Met de te realiseren parkeerplaatsen wordt immers tegemoet gekomen aan de parkeerbehoefte binnen het plangebied.
3.3	Inspreker verzoekt om in het akoestisch rapport inzichtelijk te maken wat het effect van het bouwplan op de geluidbelasting op de gevel van zijn/haar woning is.	Het toetsen van de geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen als gevolg van de A59, dan wel het treffen van maatregelen als gevolg hiervan, valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Er is geen wettelijke verplichting om bij een herziening van een bestemmingsplan, geluidsonderzoek te doen naar bestaande woningen, welke geen deel uitmaken van het plangebied. Als oplossing voor het beperken van de geluidbelasting van de A59 op de gevel van de eigen woning haalt inspreker een motie van 6 april 2023 aan. Hier wordt onder 3.4 verder op ingegaan.
3.4	Inspreker vraagt om uitvoering te geven aan de Motie van 6 april 2023 tot aanleg van een geluidsscherm aan de A59	Zowel de uitvoering van deze motie als het onderzoeken van de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op de A59 op bestaande woningen en het als gevolgd daarvan treffen van maatregelen, valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Volledigheidshalve kan op dit moment opgemerkt worden dat naar aanleiding van de genoemde raadsmotie een kostenraming wordt opgesteld. Mede op basis van deze kostenraming zal de gemeenteraad een voorstel worden aangeboden.
Conclusie: De reactie van inspreker 3 leidt niet tot aanpassing van het plan.		

Staat van wijzigingen

Bestemmingsplan 'Waalwijk, Torenstraat 6'

Naar aanleiding van de inspraakreacties is het bestemmingsplan inhoudelijk niet gewijzigd. Wel wordt de Nota van Inspraak en vooroverleg als bijlage bij de toelichting toegevoegd, evenals het wateradvies van het waterschap. Hieronder treft u inhoudelijke wijzigingen aan.

Toelichting	
Geen wijzigingen	

Bijlagen bij de toelichting	
Bijlage 17	Nota van inspraak en vooroverleg toegevoegd.
Bijlage 18	Positief wateradvies waterschap toegevoegd.

Verbeelding	
Geen wijzigingen	

Regels (incl. bijlagen)	
Geen wijzigingen	