

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Waalwijk, Torenstraat 6'

DEEL 1: INLEIDING

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Waalwijk, Torenstraat 6 heeft met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 21 december 2023 gedurende 6 weken (tot en met 31 januari 2024) ter inzage gelegen. Gelijktijdig heeft ook het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn door één reclamant zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Deze is tijdig ontvangen. Een inhoudelijke beoordeling hiervan is dus aan de orde. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ontvangen.

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. Bij de beantwoording van de zienswijzen is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. De benodigde wijzigingen zijn uitgeschreven in een afzonderlijk hoofdstuk.

Ten slotte is ambtshalve geconstateerd dat enkele wijzigingen nodig zijn. Ook deze aanpassingen zijn uitgeschreven in een afzonderlijk hoofdstuk.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het plangebied ligt in het noordoosten van Waalwijk, in het gebied tussen de Loeffstraat/ Hoogeinde (ten zuiden) en de Winterdijk / A59 (ten noorden). In het bijzonder betreft het plangebied de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Waalwijk, sectie G, nummers 513 (gedeeltelijk), 972, 1004, 1103 en 1120.

Het plangebied omvat een voormalig fabrieksterrein. Het terrein wordt al enige tijd niet meer volledig gebruikt en de bedrijfsgebouwen staan gedeeltelijk leeg. Een ontwikkelende partij wil de locatie graag weer een actieve functie geven door het fabrieksterrein volledig te saneren (bedrijfsgebouwen en erfverharding verdwijnt) en hiervoor in de plaats een nieuwe woonbuurt te realiseren met ongeveer 70 woningen.

Vervolgprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aan de gemeenteraad voorgelegd om een beslissing te nemen over (eventueel gewijzigde) vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij hij gemotiveerd ingaat op de zienswijzen.

Na het besluit van de gemeenteraad over het bestemmingsplan inclusief deze Nota van zienswijzen, worden het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken wederom zes weken ter inzage gelegd na voorafgaande kennisgeving in Weekblad Waalwijk, in het elektronisch gemeenteblad en via www.waalwijk.nl. Gedurende de inzagetermijn kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ingeval van een spoedeisend belang kan men gelijktijdig ook een verzoek om voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

DEEL 2: OVERZICHT RECLAMANTEN

	Wie	Adres	Ontvangen	Ontvankelijk
1.	Rijkswaterstaat Zuid-Nederland	Postbus 2232 3500 GE Utrecht	25 januari 2024	Ja

DEEL 3: SAMENVATTING EN BEANTWOORDING

Reclamant 1		
	Reactie	Antwoord
1.	Een deel van het plangebied ligt binnen de 'vrijwaringszone weg' zoals opgenomen in het (voorheen) geldende bestemmingsplan 'Gemengd gebied'. De bebouwing in dit deel van het plangebied gaat niet voorbij aan de huidige toegestane bebouwing. Zodoende wordt de inbreuk niet groter dan de bestaande inbreuk. In de toelichting ontbreekt de hierboven genoemde onderbouwing.	In paragraaf 2.2 van de toelichting zal een passage worden opgenomen over de vrijwaringszone van de rijksweg A59. Daarbij wordt de onderbouwing van reclamant betrokken.
2.	In de toelichting (blz. 12) is vermeld dat aan de noordzijde van het plangebied bebouwing wordt gesitueerd die zal functioneren als geluidswering. Daarbij wordt vermeld dat, om dit effectief te doen, de bebouwing 4 bouwlagen hoog moet worden en de noordzijde wordt uitgevoerd als dove gevel. Op de verbeelding is voor de noordzijde de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' opgenomen. In de regels is bepaald dat hier geluidwerende voorzieningen mogen komen. In de begripsbepaling is niet omschreven wat verstaan moet worden als geluidswerende voorzieningen, waardoor ruimte voor eigen invulling is.	De begripsbepalingen zullen worden aangepast, zodat duidelijk wordt om wat voor geluidwerende voorzieningen het gaat.
3.	In het akoestisch rapport dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd worden een aantal voorstellen gedaan hoe een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en waarmee kan worden voldaan aan het hogere waardenbeleid van gemeente Waalwijk. Volgens reclamant mist echter de juridische borging in de regels en op de verbeelding, ter uitvoering van de in het akoestisch rapport en het hogere-waardenbesluit genoemde benodigde maatregelen.	Om te waarborgen dat de bedoelde akoestische maatregelen daadwerkelijk worden gerealiseerd, zodat voor de nieuwe woningen een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en wordt voldaan aan het hogere waardenbeleid van gemeente Waalwijk, wordt in de regels een aanvullende bepaling opgenomen.

DEEL 4: 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 zienswijzen de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nodig.

Toelichting

Binnen paragraaf 2.2 wordt de volgende passage toegevoegd.

Vrijwaringszone - weg

Volgens het (voorheen) geldende bestemmingsplan 'Gemengd gebied' ligt het noordwestelijke deel van het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – weg'. Hier is in beginsel geen nieuwe bebouwing toegestaan, behalve de met rijksweg A59 verband houdende bouwwerken, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen. Met de gekozen stedenbouwkundige opzet wordt echter geen bebouwing mogelijk gemaakt dicht bij de rijksweg dan voorheen planologisch al was toegestaan. De inbreuk op de vrijwaringszone wordt dan ook niet vergroot met voorliggend bestemmingsplan.

Regels

Ter juridische borging van de akoestische maatregelen die op grond van het akoestisch onderzoek nodig zijn om een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen, worden aan artikel 5.2.1 een nieuw lid e en f toegevoegd die als volgt komen te luiden:

- e. het bouwen van geluidgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan indien door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond dat, al dan niet door afschermende bebouwing en/of geluidwerende voorzieningen:*
 - 1. de geluidbelasting op de gevel lager is dan of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder; of*
 - 2. wordt voldaan aan de voorwaarden, die zijn genoemd in de beschikking Hogere grenswaarden, zoals opgenomen als Bijlage 2 bij deze regels én het betreffende geluidgevoelige object over ten minste één geluidluwe gevel beschikt; en*
 - 3. indien het betreffende geluidsgevoelige object beschikt over een buitenruimte, het geluidniveau op deze buitenruimte niet meer dan 5 dB hoger mag zijn dan het geluidniveau op de geluidluwe gevel;*
- f. voor zover dit nodig is ten behoeve van de voorwaarden zoals bedoeld onder lid e onder 1, dient de gevel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' als dove gevel te worden uitgevoerd.*

Ten gevolge van dit nieuwe artikel 5.2.1 lid e wordt het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder als *Bijlage 2 bij de regels* gevoegd.

Ook worden naar aanleiding van dit nieuwe artikel 5.2.1 lid e en f een aantal nieuwe begrippen geïntroduceerd. In artikel 1 Begrippen worden de volgende definities op alfabetische volgorde ingevoegd, waardoor ook de reeds opgenomen begrippen zullen doornummeren. De X staat voor de nummering.

1.X dove gevel

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn dan wel alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die te openen delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

1.X geluidgevoelig object

een woning, alsmede een ander geluidsgevoelige gebouw, zoals bedoeld in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder;

1.X geluidgevoelige ruimte

ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m²;

1.X geluidluwe buitenruimte

een buitenruimte, waarop de geluidbelasting van het wegverkeer en industrielawaai niet meer bedraagt dan de geluidbelasting op de geluidluwe gevel van het desbetreffende geluidgevoelig object, vermeerderd met 5 dB;

1.X geluidluwe gevel

gevel, waarop de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer en industrielawaai voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;

1.X geluidsscherm

een betonnen of stenen muur, glazen of houten wand, stalen damwand, gekooide steenwol of iets dergelijks om het geluid van het verkeer van een snelweg of spoorbaan voor een fors deel tegen te houden, zodat de in de erachter liggende woningen minder geluidshinder van het verkeer is;

1.X geluidwerende voorziening

geluidsreducerende constructie/ bouwwerk in de vorm van voorzieningen zoals dove gevels, geluidsschermen of een aan deze constructies gelijk te stellen bouwwerk/ constructie;

1.X voorkeursgrenswaarde

de waarde, zoals bedoeld in artikel 82 van de Wet geluidhinder;

Om meer te sturen op de hoogte en daarmee de doelmatigheid van het te realiseren geluidsscherm tussen de twee noordelijke bouwvlakken / bestemmingsvlakken 'Wonen' wordt aan artikel 4.2.3 lid c een minimum bouwhoogte van 11 meter toegevoegd. Artikel 4.2.3 lid c komt zodoende als volgt te luiden:

- c. in afwijking van lid b bedraagt de hoogte van geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' minimaal 11 m en maximaal 12 m;*

Dit zelfde wordt gedaan binnen de woonbestemming 'Wonen', zodat artikel 5.2.3 lid d als volgt komt te luiden:

- d. in afwijking van lid a en lid b bedraagt de hoogte van geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' minimaal 11 m en maximaal 12 m.*

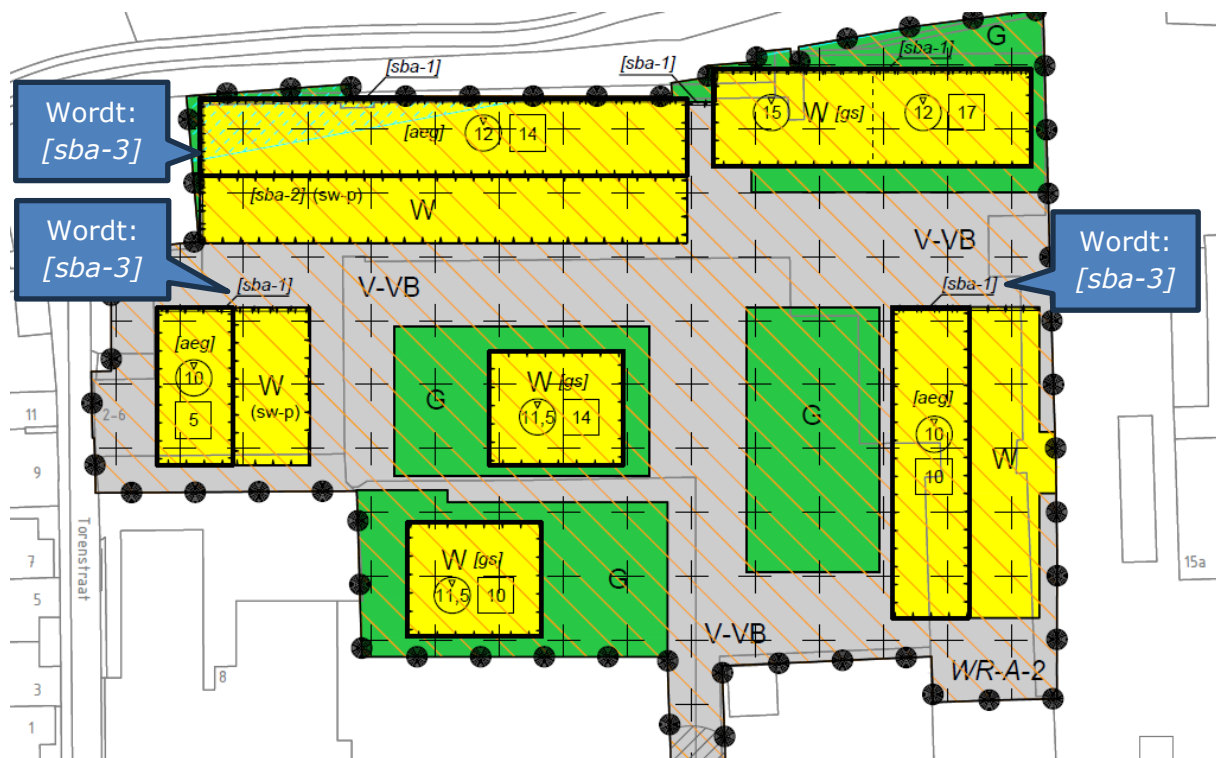
Ter plaatse van de westelijke en oostelijke woonblokken met woningtype B is het niet wenselijk dat een geluidswerende voorziening van minimaal 11 meter wordt gerealiseerd, wat een gevolg zou zijn van voorgaande aanpassing. Op die plaatsen volstaat volgens het akoestisch rapport een gemetselde tuinmuur van 2 meter hoog. Daarom wordt aan artikel 5.2.3 een nieuw lid e toegevoegd dat als volgt luidt:

- e. onverminderd het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – 3' uitsluitend gemetselde erfafscheidingen toegestaan met een bouwhoogte van minimaal 2 m.

Verbeelding

Naar aanleiding van de aanpassingen in de regels moet ook op de verbeelding onderscheid worden aangebracht tussen de bouwaanduidingen ten behoeve van de geluidwerende voorzieningen aan de noordzijde van het plangebied en de geluidwerende voorzieningen dieper in het plangebied. Daarom wordt de naam van de bouwaanduiding ter plaatse van de westelijke en oostelijke woonblokken met woningtype B, in navolging van de aanpassing in de regels, gewijzigd van 'specifieke bouwaanduiding 1' naar 'specifieke bouwaanduiding – 3' met lettertekenaanduiding [sba-3]. Dezelfde wijziging vindt plaats aan de westzijde van de woonbestemming van woningtype A (noordwestelijke bestemmingsvlak 'Wonen').

In navolgende afbeelding is de aanpassing met blauwe tekstballonnen inzichtelijk gemaakt.



DEEL 5: AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Naast aanpassingen die nodig zijn naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is ambtshalve geconstateerd dat de volgende aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan nodig zijn.

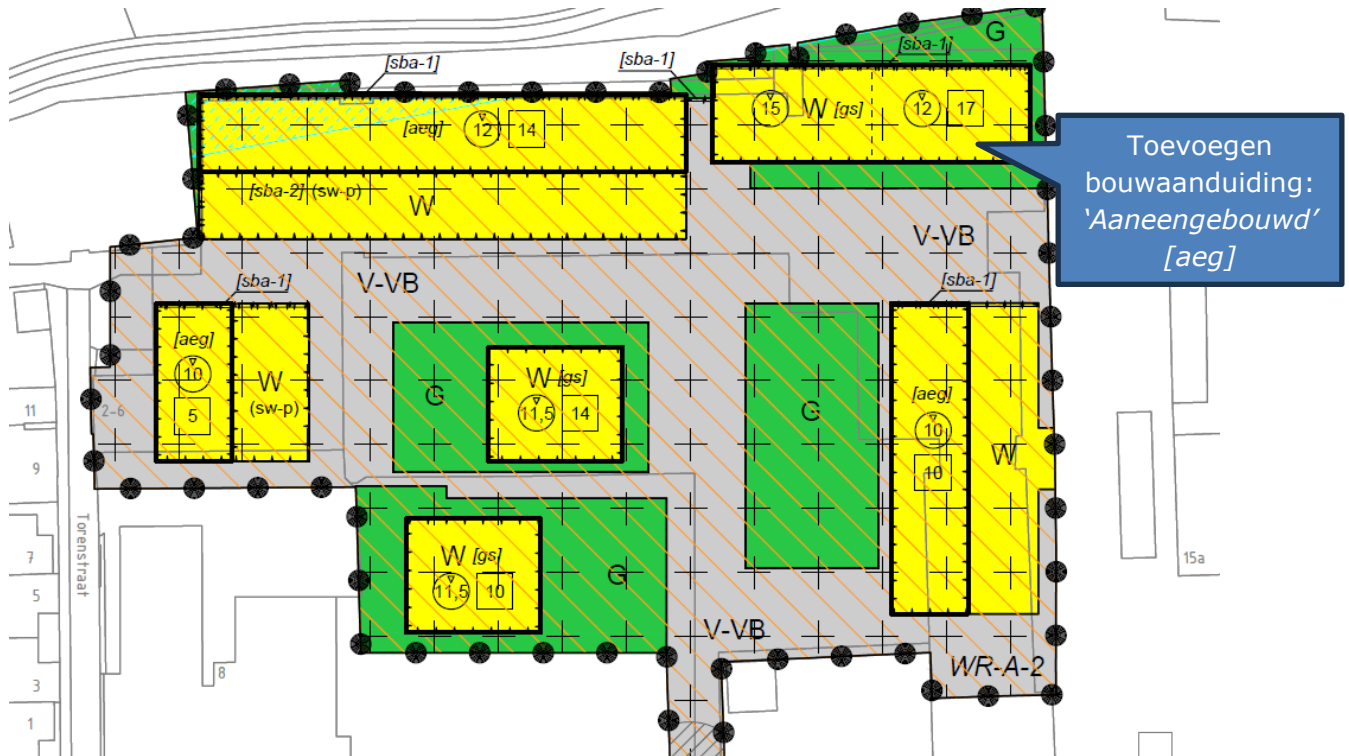
Verbeelding

1. Uitwisselbaarheid woonprogramma

Ten behoeve van de uitwisselbaarheid van het woonprogramma wordt in het noordoostelijke bouwvlak (woningen type C) voor de flexibiliteit de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' met lettertekenaanduiding [aeg] toegevoegd. De positionering en

omvang van het bouwvlak alsmede de maximale bouwhoogte binnen dit bouwvlak zullen niet wijzigen, waardoor de aanpassing geen fysieke gevolgen heeft voor de omgeving.

In navolgende afbeelding is de aanpassing met blauwe tekstballonnen inzichtelijk gemaakt.



2. Voorwaardelijke verplichting ecologisch onderzoek

Om de gelijknamige voorwaardelijke verplichting uit de regels juridisch te waarborgen dient het gehele plangebied een gebiedsaanduiding te krijgen met de volgende naam: "overige zone – voorwaardelijke verplichting ecologisch onderzoek"

Regels

1. Algemene aanduidingsregels: geluidzone weg

De titel "overige zone – weg" van dit artikel komt niet overeen met de naam van de aanduiding op de verbeelding. Daarom wordt de titel overeenkomstig de verbeelding gewijzigd in "geluidzone – weg".

2. Algemene aanduidingsregels: Beschermingszone boom

De regels met betrekking tot de beschermingszone voor de boom bevatten wel een verbodsbepaling voor werkzaamheden binnen de kroonprojectie van de boom, maar niet voor het kappen van de boom. Daarom worden de regels als volgt gewijzigd:

Aan artikel 8.3.3 wordt een nieuw lid d toegevoegd dat als volgt luidt:

d. het kappen, vellen of rooien van waardevolle bomen.

Vervolgens wordt aan artikel 8.3.5 lid a na "de in lid 8.3.3..." de passage "onder a, b en c" toegevoegd zodat dit lid als volgt komt te luiden:

a. de in lid 8.3.3 onder a, b en c genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de aangewezen waardevolle boom.

Ten slotte wordt aan artikel 8.3.5 een nieuw lid d toegevoegd dat als volgt luidt:

d. de in lid 8.3.3 onder d genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, als is aangetoond dat:

- 1. de levensverwachting van de waardevolle boom door ziekte of ouderdom minder dan 10 jaar is;*
- 2. de bescherming van de waardevolle boom niet langer noodzakelijk is, omdat de boom wordt verplaatst;*
- 3. de waarden niet meer aanwezig zijn;*
- 4. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen;*
- 5. de boom niet duurzaam behouden kan blijven door de beoogde bouwwerkzaamheden.*

3. Algemene aanduidingsregels: Voorwaardelijke verplichting ecologisch onderzoek

Uit de ecologische quickscan is naar voren gekomen dat nader onderzoek naar soorten nodig is. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd binnen de daarvoor meest geschikte perioden en is daarom nog niet volledig afgerond. Om te waarborgen dat dit onderzoek volledig heeft plaatsgevonden vóór aanvang van de sloop van gebouwen, zodat geen eventuele verblijfplaatsen verloren gaan, wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting ecologisch onderzoek' op de verbeelding, en wordt als volgt binnen de regels opgenomen.

Binnen artikel 8. *Algemene aanduidingsregels* wordt een nieuw artikel 8.4 opgenomen dat als volgt komt te luiden:

8.4 overige zone – voorwaardelijke verplichting ecologisch onderzoek

Het bouwen en/of slopen van gebouwen en het uitvoeren van een werk en werkzaamheden binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting ecologisch onderzoek' is enkel toegestaan nadat ecologisch vervolgonderzoek is verricht zoals volgt uit het rapport Ecologische QuickScan Torenstraat 6, Waalwijk' (Averti Ecologisch advies, d.d. 12 juli 2023) dat als bij de toelichting van dit bestemmingsplan is gevoegd.

Toelichting

Paragraaf 4.3.2 – Flora en fauna: soortenbescherming

Naar aanleiding van voorgaande aanpassing in de regels en verbeelding wordt de laatste alinea van paragraaf 4.3.2 gewijzigd en komt als volgt te luiden:

De betreffende aanvullende onderzoeken zijn inmiddels in gang gezet en worden uitgevoerd in de daarvoor meest geschikte perioden. Om te waarborgen dat dit onderzoek volledig heeft plaatsgevonden vóór aanvang van de sloop van gebouwen, zodat geen eventuele verblijfplaatsen verloren gaan, is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting ecologisch onderzoek' op de verbeelding die voor het hele plangebied geldt.

Vervolgens wordt (de nog lege) *Bijlage 6 Ecologisch nader soortenonderzoek* verwijderd en de overige bijlagen worden juist doorgenummerd.