

VERSLAG

Project:	nieuwbouwappartementen Grotestraat 243-239 Waalwijk
Kenmerk:	21005/3007/01
Datum:	02-08-2021
Opsteller:	ir F. Ponjé
Onderwerp:	verslaglegging omgevingsdialoog

Op donderdag 22 juli 2021 heeft de initiatiefnemer van het onderhavige nieuwbouwproject de omgevingsdialoog gehouden. Buurtbewoners en pandeigenaren zijn met een informatiebrief (ca 35 stuks) uitgenodigd om deel te nemen aan deze bijeenkomst (bijlage 1). Er waren ca 14 deelnemers aanwezig. &Ponjé heeft met een presentatie uitleg gegeven over het plangebied, het nieuwbouwproject en de bestemmingsplanprocedure. Onderstaande een beschrijving van de vragen en aandachtspunten die voortgekomen zijn uit de dialoog.

Hoogte, massa gebouw

Een deelnemer twijfelt of de schaalgrootte van het project ten opzichte van de bestaande buurpanden op de tekeningen kloppen. &Ponjé verwacht van wel maar zal dit volledigheidshalve checken bij de architect en deelnemer hier over terugkoppelen.

Een deelnemer vraagt zich af of de hoogte van 14 meter naast een rijksmonument niet te massaal is. Een andere deelnemer deelt deze mening; ze vinden het hoofdgebouw te kolossaal. &Ponjé geeft aan dat betrokken architect en stedenbouwkundig zorgvuldig ontworpen hebben en vinden deze maten passen in dit gebied. De onderbouwing/beschrijving van het stedenbouwkundig ontwerp staat in het voorontwerp bestemmingsplan uitgewerkt dat na de zomer gemaakt wordt en daarna gepubliceerd.

Twee deelnemers zijn bang dat het nieuwbouw zonlicht gaat ontnemen in woningen van buurpanden/-woningen. &Ponjé geeft aan dat er een zonnestudie opgemaakt wordt. Hieruit blijkt óf en hoeveel schaduwinder er ontstaat. Deze studie wordt opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan en/of (eerder) gedeeld worden met de twee deelnemers.

Een deelnemer geeft aan dat wind (windhinder door hoogbouw) en akoestiek (geluid van warmtepompen, bewoners, verkeerslawaaï A59) ook problemen kunnen vormen. &Ponjé zal experts bevragen over windhinder en indien nodig onderzoek instellen. Vast onderdeel van de onderzoeken voor het bestemmingsplan is een geluidsonderzoek. &Ponjé zal de aandachtspunten voorleggen aan het onderzoeksbureau. Geluidsoverlast van (nieuwe) bewoners valt weinig over te zeggen/onderzoeken, maar zal blijken tijdens de gebruiksfase.

Architectuur

De stijl en het schetsontwerp van het project wordt door bijna alle deelnemers positief beoordeeld. De karakteristieke opzet van 'hoog' aan Grotestraat en 'laag' aan de Winterdijk staat deelnemers aan.

Een deelnemer vindt het twijfelachtig dat gemeente Waalwijk eerder het standpunt had het hart van het oude stadscentrum te handhaven, maar nu 3,5 jaar later gemeente instemt met sloop van een pand met een karakteristieke gevel.

Parkeren

Een deelnemer geeft aan dat met een terras voor het horeca-pand het parkeren in het stadscentrum ingewikkeld wordt. &Ponjé geeft aan dit aandachtspunt te delen met het ontwerpteam 'centrumtree'. De verwachting is dat er een laden-lossen parkeerregeling voor de bewoners en ondernemers zal komen. Dus geen vaste/eigen parkeerplaatsen voor de deur voor de bewo-

ners of ondernemer(s). De bewoners van het project moeten sowieso met een vergunning parkeren op het P-terrein Taxandriaweg.

Een deelnemer vraagt zich af of er voldoende capaciteit op het P-terrein Taxandriaweg is voor deze 19 woningen. &Ponjé geeft aan dat die verwachting er is, maar dit voor het voorontwerp bestemmingsplan onderzocht/aangetoond moet worden.

Een deelnemer geeft aan dat er meerdere nieuwbouwprojecten in het centrum op stapel staan komende jaren en hoe gemeente hier mee omgaat als deze allemaal parkeren op de openbare parkeerplaatsen. &Ponjé geeft aan dat voor alle nieuwbouwprojecten, waar parkeren niet op eigen terrein mogelijk is, aangetoond moet worden dat er voldoende capaciteit in de openbare terreinen is.

Een deelnemer geeft aan dat horeca veel meer verkeer zal aantrekken en er meer parkeerplaatsen voor nodig zijn. &Ponjé geeft aan dat voor iedere functie parkeernormen gelden. Overigens worden het aantal parkeerplaatsen van de Intersport door sloop van het pand ook 'uit de markt gehaald' wat ruimte geeft voor nieuwe functies. Overigens verandert mobiliteit ook sterk, waar deelscooters en -auto's een goed voorbeeld van zijn. Een parkeergarage onder het gebouw past niet door de smalle vorm van de plot, maar is ook financieel niet haalbaar voor dit project.

Een deelnemer geeft aan dat de bevoorrading van het centrum vaak tot opstoppingen leidt. Horeca moet vaker bevoorraadt worden en zal voor toename overlast zorgen. &Ponjé geeft aan dat dit probleem gedeeld zal worden met gemeente en bekeken hoe de bereikbaarheid van alle functies in het plan goed blijft.

Bouwlogistiek, heien

Een deelnemer vraagt hoe er gebouwd gaat wordt. Bouwen geeft overlast. Heien maakt veel herrie en geeft schade aan panden. &Ponjé geeft aan dat er niet wordt geheid, maar de palen geboord worden. Bouwoverlast staat al op de agenda en proberen we te beperken. Géén overlast is onmogelijk. In aanloop naar en tijdens de bouw worden omwonenden altijd geïnformeerd door de aannemer.

Een deelnemer vraagt of er ook een belendingenonderzoek uitgevoerd zal worden indien er schade door de bouw ontstaat. &Ponjé geeft aan dat de aannemer dat waarschijnlijk verplicht is uit te voeren voor zijn CAR verzekering. Aannemer zal hier nog over informeren, zie voorgaande punt.

Een deelnemer geeft aan dat vrachtwagens de winkelstraten blokkeren nu bijvoorbeeld de Hema opnieuw ingericht wordt. Dit is hinderlijk voor de bewoners. Ze is bang dat dit erger zal worden tijdens de bouw. Een andere deelnemer betwist dit en geeft aan dat de Hema een incident is, maar anderzijds wonen in de binnenstad dit nou eenmaal kan opleveren. &Ponjé geeft aan dat de bouwlogistiek nu al op de agenda staat in de gesprekken met de gemeente, zeer vroeg in het proces. De resultaten worden in ieder geval door aannemer gecommuniceerd met de omgeving, zie voorgaande punt. Of eerder indien deelnemers dat wensen. De bouw zal naar verwachting 1 jaar en een paar maanden duren volgens &Ponjé.

Geluidshinder

Een deelnemer (woonachtig Grotestraat) geeft aan dat door sloop van het pand Intersport de geluidshinder van de A59 in zijn woning waarschijnlijk toe zal nemen. Wat wordt hier mee gedaan? &Ponjé snapt het punt en neemt dit op met het bureau dat het geluidsonderzoek uitvoert. Een pandeigenaar heeft wel altijd het recht om zijn pand te slopen waardoor een situatie kan wijzigen.

Een deelnemer vraagt tot welk punt de nieuwbouw gaat komen. Deelnemer maakt zich zorgen over geluidsoverlast van de feestjes (bedrijfsmatig) die zij houden en hoe nieuwe bewoners hier

op kunnen reageren. De verspreiding van geluid door de horecafunctie en verkeersgeluid van de A59 is heftiger geworden door de sloop van de school/scouting. &Ponjé geeft aan dat er regels over geluidsproductie zijn waar iedereen zich aan moet houden. Neemt niet weg dat de kopers/huurders van de woningen geïnformeerd moeten worden door initiatiefnemer van de nabijheid van de horeca-functie. Voor het geluid worden waarschijnlijk technische oplossingen toegepast om de nieuwbouwwoningen leefbaar te maken. Maar ramen en deuren van de woningen moeten open kunnen om ze te laten voldoen aan regelgeving. &Ponjé komt hier op een later moment op terug bij de deelnemers.

Privacy, inkijk

Een deelnemer maakt zich zorgen over afbreuk privacy door het pand. Zij heeft nu een heel fijn dakterras en wil dat zo houden. &Ponjé geeft aan dat de actieve ruimtes (keuken/woonkamer) naar het centrum/Grotestraat zijn georiënteerd en de passieve ruimtes (slaapkamers) op de achterzijde gericht zijn. Op een later moment zal bepaald worden over er nog een dakterras bij een van de woningen zal komen. Zodra het plan een stap verder is, zal &Ponjé onderzoeken of en hoe de privacy gewaarborgd kan worden.

Een deelnemer maakt zich zorgen over spelende kinderen op hun privé-parkeerterrein. &Ponjé geeft aan dat er een afscheiding op de erfgrans zal komen. Deze is wel ingetekend, maar nog niet gematerialiseerd. In een vervolgoverleg met de betreffende burens wordt dit bepaald.

Plangebied

Een deelnemer ziet kansen op het plangebied veel groter te maken en veel meer oude/slechte panden in de Grotestraat aan te pakken met soortgelijke nieuwbouw. &Ponjé ziet dit weinig kansrijk omdat vervangende nieuwbouw vaak financieel niet haalbaar is.

Bijlage 1: informatiebrief buurtbewoners