

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Waalwijk, Mr. van Coothstraat 6'

DEEL 1: INLEIDING

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Waalwijk, Mr. van Coothstraat 6 heeft met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 24 maart 2022 tot en met 4 mei 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er 7 zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. 1 zienswijze is begin 2023 ingetrokken. Buiten de termijn zijn er ook nog 2 zienswijzen ingediend. 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.

Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het plangebied waar de ontwikkeling is voorzien, is gelegen in het centrum van Waalwijk kadastraal bekend als gemeente Waalwijk, sectie D, nummers 4152, 4166 en 1210 (gedeeltelijk), percelen verenigd in WWK00-D-4222. De locatie is gesitueerd tussen en achter de huispercelen Mr van Coothstraat 6 en 8. Op de gronden zullen drie appartementsgebouwen met in totaal 28 appartementen (met parkeren in de kelder) worden opgericht.

Zoals ook verwoord in het vastgestelde Stedenbouwkundig Masterplan Waalwijk stadscentrum, voorziet het onderhavige bestemmingsplan in een verbinding tussen het Wandelpark en de Mr. van Coothstraat.

Het projectgebied heeft betrekking op een besloten perceel dat bereikbaar is vanaf de Mr. van Coothstraat (tussen huisnummer 6 en 8). Aan de oostkant grenst het perceel aan de achterzijde van het achterterrein met bergingen van het vierlaagse woongebouw De Elspoort (Mr. van Coothstraat 2A t/m 4P) en de achtertuinten van de grondgebonden woningen Mr. van Coothstraat 6, 8 en 10. Het plangebied grenst aan de zuidzijde over een breedte van ongeveer 30 meter aan het Wandelpark. Aan de westzijde grenst het plangebied over een lengte van ongeveer 40 meter aan de Protestantse begraafplaats en over een lengte van ongeveer 70 meter aan een aantal jeu-de-boulesbanen. Aan de noordzijde grenst het plangebied over een breedte van ongeveer 45 meter aan de achterterreinen van de panden Grotestraat 160 tot en met 166A.

De te volgen procedure

Na het besluit van de gemeenteraad over het bestemmingsplan inclusief deze Nota van zienswijzen, liggen het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken wederom zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan 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

Vanwege de AVG is deze lijst anoniem.

1.	Reclamant namens de bewoners van 20 verspreide adressen
2.	Reclamant, namens omwonende
3.	Reclamant op persoonlijke titel
4.	Reclamant op persoonlijke titel
5.	Achmea Rechtsbijstand, namens omwonende
6	Das Rechtsbijstand, namens omwonende

DEEL 3: SAMENVATTING EN BEANTWOORDING

Reclamant 1		
	Reactie	Antwoord
1.	De punten zoals benoemd in eerder ingediende inspraakreactie dient als herhaald te worden beschouwd.	De beantwoording van de inspraakreactie zoals eerder is gegeven in de nota van inspraak en vooroverleg dient als herhaald te worden beschouwd. Voor zover er nieuwe punten zijn benoemd of punten aanvulling behoeven zijn deze hieronder opgenomen.
2.	Het ontwerp past niet in het ruimtelijke beleid van de gemeente. Het beleid van de gemeente is er namelijk op gericht dat woningen dienen te zijn georiënteerd op de openbare weg. Het is niet toegestaan om geheel zelfstandige woningen te realiseren op of enkel georiënteerd op achterterreinen. Tevens wordt aangegeven dat woningen op achterterreinen ook niet wenselijk voor onder andere de toegankelijkheid van hulpdiensten, riolering en aansluiting nutsvoorziening.	Het beleid is er op gericht terughoudend om te gaan met het toestaan van woonontwikkelingen op achterterreinen. Dit betekent echter niet per definitie dat op dat soort plekken niets mogelijk is. Uitzonderingen kunnen worden gemaakt als: • Er een hindercontour of bedrijfsbestemming/-aanduiding wordt opgeheven. • Het te ontwikkelen gebied een daadwerkelijk integraal en functionerend onderdeel gaat vormen van het stedelijk netwerk, door wegen of paden te verbinden met de omringende infrastructuur. • Er voldoende woonkwaliteit in de buitenruimte van het plan wordt gerealiseerd. Het voorliggende plan voldoet aan de bovenstaande voorwaarden om af te wijken van het uitgangspunt om geen woonontwikkelingen toe te staan op achterterreinen. Bij achterterreinen van beperkte omvang dient tevens bekeken te worden of zelfstandige woningen op de verdieping ruimtelijk aanvaardbaar zijn. De beoordeling is gemaakt dat deze locatie echter voldoende groot is om dit stedenbouwkundig in te passen. De ligging van de huidige gebruiksfuncties, de toekomstige terreinindeling en de courante onderlinge afstanden, maakt dat er in dit specifieke geval geen onevenredige nadelige consequenties zijn op de rust en privacy op de omringende percelen. Onderdeel van de toetsing op de haalbaarheid vormen de onderdelen toegankelijkheid en de civieltechnische aspecten. De huidige planopzet geeft hiervoor geen wezenlijke belemmeringen.

3.	Het ontwerpbestemmingsplan is door de gemeente onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd, zeker nu het niet past binnen het beleid over woningen op achterpercelen. Daarnaast past de gemaakte keuze niet binnen de ruimtelijke structuren van bestemmingsplan Gemengd Gebied. Aan dit bestemmingsplan wordt ook opvallend weinig aandacht geschonken.	Onder punt 2 is toegelicht op welke gronden afgeweken is van het beleid op woonontwikkelingen op achterterreinen. De hoofdlijn van de Beleidsnotitie Gemengd Gebied is het behoud van het karakter en herkenbaarheid van de linten. Voor inbreidingsplannen is conform paragraaf 4.4.1 van die beleidsnotitie ruimte voor maatwerk (in afzonderlijke bestemmingsplanprocedure), mits het karakter en de herkenbaarheid niet verloren gaan. De uitwerking in de beleidsnotitie is dan ook met name gericht op bebouwing direct aan het lint. Gelet op de afstand tussen het daadwerkelijke lint Grotestraat en de bebouwing in onderhavig plangebied (80 meter) doet dit plan geen afbreuk aan de herkenbaarheid en het karakter van het lint. Binnen het Gemengd Gebied gaan de beleidskeuzes in op behoud en versterking van de stedenbouwkundige karakteristieken. Er wordt middels de sloop van de huidige opstallen geen afbreuk gedaan aan bestaande waardevolle kenmerken. Daarnaast wordt met deze ontwikkeling, op het onderdeel van de in het bestemmingsplan genoemde 'belangrijke doorkijkjes', een versterking gerealiseerd. Door een nieuwe ontsluiting op de Meester van Coothstraat ontstaat zowel visueel als fysiek een functionele verbinding met het groene wandelpark. Nieuwe beplanting in het plangebied draagt tevens bij aan het beter beleefbaar maken van het groene karakter. Met de positionering van de nieuwe bebouwing is aansluiting gezocht bij de typerende verkavelingsrichting die bepaald wordt door de lijnstructuur van de Meester van Coothstraat en de diepe percelen aan de Grotestraat. Tot slot is de uitwerking in de beleidsnotitie met name gericht geweest op bebouwing direct aan het lint. Gelet op de afstand tussen het daadwerkelijke lint Grotestraat en de bebouwing in onderhavig plangebied (80 meter) doet dit plan geen afbreuk aan de herkenbaarheid en het karakter van het lint.
4.	Er is sprake van misleiding. Op pagina 14 van het ontwerpbestemmingsplan staat een onjuistheid met betrekking	Wij hebben de omgeving van het plangebied (het lint aan de Mr. van Coothstraat, het lint aan de Grotestraat en ook de appartementengebouwen "Plantlust" en "De

	tot de hoogtes van bebouwing in de omgeving. Het betrekken van de hoogtes van de gebouwen "Plantlust" en "De Elspoort" is ongepast en onzorgvuldig. De geplande hoogtes van de nieuwe bebouwing past gewoon niet in de omgeving.	Elspoort") in zijn geheel beschouwd en dat laat zich niet begrenzen door plangrenzen. Hierbij zijn ook de voor deze gebouwen de maximale planologische mogelijke nok- en bouwhoogten bekeken. Voor het gebouw `De Elspoort` is in het vigerende bestemmingsplan een maximale goothoogte van 13 meter toegestaan en een maximale bouwhoogte van 18 meter. Voor het gebouw `Plantlust` gelden als maximale goot- en bouwhoogte 12 meter en respectievelijk 17 meter. Er is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat er sprake is voor onzorgvuldigheid.
5.	Het plaatsen van nieuwe bomen ten behoeve van de privacy is nonsens volgens reclamant. De bomen hebben namelijk geen juridische status en hebben in de herfst, winter en voorjaar geen bladeren. Mede gelet op hetgeen onder punt 4. is weergegeven is er sprake van een onvoldoende en ondeugdelijke belangenafweging.	Opgemerkt staat dat deze opmerking haaks staat op de opmerking die reclamant maakt in punt 18 van deze zienswijze. Bomen kunnen wel degelijk een rol spelen in de beleving van de privacy en feitelijk kunnen ze ook zicht belemmeren. Zowel voor de omwonenden van het plangebied als voor de nieuwe bewoners in het plangebied. Echter, ook als er geen bomen worden geplaatst zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting in de privacy, dit mede gelet op de specifieke plek van het plangebied (nabij het centrum). Op het juridisch vastleggen van regels omtrent de aanplant van bomen zie het gestelde onder 17. Wij zijn van mening dat de belangen van de omwonenden voldoende en deugdelijk zijn afgewogen.
6.	Aangezien in het ontwerp een deugdelijke motivering ontbreekt is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.	Wij zijn het niet eens met het gestelde door reclamant en zijn van mening dat de toelichting bij het bestemmingsplan een meer dan voldoende goede onderbouwing is voor het plan om te onderbouwen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
7.	Het ontwerp is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel omdat de gemeente bij de voorbereiding van het ontwerp niet alle nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen heeft vergaard. Er is sprake van onevenredigheid ten aanzien van de impact van dit plan ten nadele van de omwonenden.	Het feit dat wij een andere mening zijn toegedaan dan reclamant met betrekking tot hetgeen wij aanvaardbaar achten in deze omgeving, wil niet zeggen dat er sprake is van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Wij hebben beoordeeld wat wij passend vinden in de omgeving en uiteraard ook gekeken naar de omliggende percelen en de bewoners/gebruikers van deze percelen.
8.	De gemeente handelt met vooringenomenheid en willekeur. In het verleden zijn er vergelijkbare plannen afgewezen. En ten tweede- schaart de gemeente zich, gedurende het proces, opvallend vaak aan de	Reclamant heeft het over eerder ingediende vergelijkbare plannen die de gemeente heeft afgewezen, maar onderbouwt dit verder niet en overlegt ook geen stukken betreffende die aanvraag/aanvragen. Met de beschikbare gegevens die wij hebben zijn er bij ons geen formele plannen of principeverzoeken bekend

	kant van de initiatiefnemer. Er is sprake van een monoloog met de omwonenden. Daarbij is sprake van gênante situaties, bijv. dat mogelijke geïnteresseerden of eventuele verkoopmakelaar aanwezig was op de informatieavond.	die bij de gemeente zijn ingediend en betrekking hebben op dit plangebied. Van willekeur kan dan ook geen sprake zijn. De mening van reclamant dat de gemeente zich voornamelijk schaaft achter de ontwikkelaar en er zodoende sprake is van een monoloog met de gemeente delen wij niet. Echter is het wel zo, dat wij enkel voorontwerpbestemmingsplannen formeel in procedure brengen als wij van mening zijn dat het gewenste plan past in de omgeving en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Maar dat wil niet zeggen dat wij niet horen wat insprekers/reclamanten zeggen of dat wij niet zoeken naar mogelijke oplossingen om tegemoet te komen aan omwonenden. Informatieavonden zijn voor iedereen toegankelijk. Van te voren is helder wat het doel is van zo'n informatieavond. Indien een geïnteresseerde koper er voor kiest om naar een informatieavond te komen dan zijn deze geïnteresseerden ook van harte welkom.
9.	Reclamant geeft nogmaals aan dat de foto's die zijn gebruikt in het ontwerpbestemmingsplan niet correct zijn en een verkeerde voorstelling van zaken geven. Reclamant heeft eigen foto's toegevoegd.	Zoals ook in de nota van inspraak is aangegeven zijn wij van mening dat de verschillende foto's die in het bestemmingsplan zijn gebruikt een goed en voldoende recent beeld geven van de situatie. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in de opmerking van inspreker.
10.	Voor de onderbouwing van de woningbouwbehoefte is in het ontwerpbestemmingsplan geen berekening toegevoegd van de harde plancapaciteit verdeeld over Waalwijk, Sprang-Capelle en Waspik. Reclamant geeft aan dat er eigenlijk geen ruimte meer is voor dit plan, gelet op alle plannen die nog komen gaan (Kasteellaan, De Klipper, Gedempte Haven, Lungomare, etc).	Zoals in het bestemmingsplan aangegeven, zijn er reeds 1.122 woningen opgenomen in harde plancapaciteit. Daarmee is er nog ruimte om 923 woningen vast te leggen in harde plannen. Deze cijfers gelden voor alle plannen binnen de gehele gemeente Waalwijk en zijn nog steeds actueel. Dit ook mede in verband met de recente door de gemeente Waalwijk ondertekende woondeal. De ligging van de 1.122 harde plannen is niet van invloed op de mogelijkheden om 923 woningen vast te leggen in nieuwe harde plannen. Wel is van belang dat een aantal van de genoemde projecten (Kasteellaan, Lungomare, Eerste Zeine) reeds hard zijn. Deze plannen maken dus onderdeel uit van de 1.122 woningen en gaan dus niet ten koste van de 923 woningen. Ook met de overige genoemde plannen is er nog voldoende ruimte voor de 28 woningen die in het onderhavige bestemmingsplan zijn opgenomen.
11.	De verwijzing naar Beleidsnotitie Gemengd gebied die in paragraaf 3.3.2. van het	De hoofdlijn van de beleidsnotitie staat voorop, namelijk het karakter en de

	ontwerpbestemmingsplan wordt gemaakt is niet juist.	herkenbaarheid van het lint behouden. Het plan is niet in strijd met deze hoofdlijn. Tevens kan nog het volgende worden opgemerkt. De beleidsnotities lag ten grondslag aan de actualisering van het bestemmingsplan destijds en biedt geen kader voor grote nieuwe ontwikkelingen zoals met dit plan wordt mogelijk gemaakt. Immers valt in paragraaf 4.1 van de notitie te lezen: <i>Met nieuwe ontwikkelingen bedoelen we in deze beleidsnotitie alleen kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen op kavelniveau. Bijvoorbeeld de bouw van een nieuwe woning. Grotere nieuwe ontwikkelingen blijven buiten beschouwing in deze beleidsnotitie. Bijvoorbeeld de herinrichting van het Raadhuisplein in Vrijhoeve. Voor al deze nieuwe ontwikkelingen geldt dat deze via maatwerk met een afzonderlijke planologische procedure gerealiseerd worden.</i> Je zou dus kunnen stellen dat de beleidsnotitie in zijn geheel niet van toepassing zou zijn op dit plan. Dat er desondanks toch aandacht aan is besteed, is alleen maar positief.
12.	De gemeente geeft in de toelichting aan dat: "op basis van de gemeentelijke structuurvisie is het toevoegen van woningen mogelijk, mits vraaggericht, volgens de duurzaamheidsladder en binnen de aangegeven thematisering". Voor het bestemmingsplan Gemengd Gebied betekent dat het karakter en herkenbaarheid van het lint behouden moet worden. Daarbij wordt er in de toelichting van het bestemmingsplan gerefereerd naar een verkeerd lint.	Van belang is dat gemotiveerd is dat de herkenbaarheid en het karakter van het lint Mr. van Coothstraat niet is aangetast. Een onderbouwing t.a.v. het lint Grotestraat ontbreekt inderdaad. De hoofdmassa's worden op ongeveer 80 meter van de straat Grotestraat opgericht en op ongeveer 50 meter achter een min of meer gesloten bebouwingswand met hoofdmassa's. Karakteristiek voor het lint is de relatief dicht aaneengesloten gevelwand aan weerszijden van de straat die met enige regelmaat onderbroken wordt door een smalle doorgang naar de achtererven. Het project doet geen afbreuk aan deze karakteristiek. Bovendien kan op basis van voorgaande opmerking ook worden opgemerkt dat de Beleidsnotitie Gemengd Gebied in zijn geheel niet van toepassing is.
13.	De gemeente is uitgegaan van een verkeerde typologie van de omgeving ten aanzien van de aan te houden richtafstanden (in het kader van bedrijf- en milieuzonering). Volgens reclamant is er duidelijk sprake van het omgevingstype "rustige woonwijk". In de directe omgeving van het plangebied komen feitelijk hoofdzakelijk de	In de plantoelichting is in paragraaf 5.4 uitgebreid stil gestaan bij zowel de feitelijke situatie als de planologische situatie in de omgeving van het plangebied. De conclusie die hieruit volgt is dat er meer dan voldoende is onderbouwd waarom er mag worden uitgegaan van het omgevingstype "Gemengd Gebied". Wij onderschrijven het standpunt van reclamant dan ook niet.

	functie wonen, maatschappelijk en één keer dienstverlening en horeca voor. Zodoende mogen de oorspronkelijke richtafstanden niet met één afstandsstap worden verkleind.	
14.	In het kader van stikstof is er gerekend met oude versie van Aerius. Deze is echter niet meer actueel.	Het is correct dat er een nieuwe versie van Aerius-calculator beschikbaar is. Zodoende hebben er een nieuwe berekeningen plaatsgevonden. De conclusie hiervan is dat stikstof geen belemmering is voor het plan. Deze nieuwe berekeningen maken als bijlage(n) onderdeel uit van het vast te stellen bestemmingsplan.
15.	Er wordt verwezen naar het proces en de weigering van de inrit van Mr. van Coothstraat 6. Er is onduidelijkheid over de status in relatie tot het plan. De inrit voor het plangebied moet als nieuwe inrit worden beschouwd. Deze nieuwe inrit is strijdig met de beleid ten aanzien van Lint/Grotestraat en dus strijdig met het beleid. Daarbij laat de APV deze inrit niet toe, mede gelet op veilig en doelmatig gebruik van de weg. Toelaten van de uitweg is onaanvaardbaar gelet op doorstroming op de hoofdweg en verkeersveiligheid. Bovendien liggen de twee inritten naast elkaar op hetzelfde perceel en dat is niet toegestaan.	Het bestemmingsplan maakt het in de planregels (bestemming: Verkeer – verblijfsgebied) mogelijk om het plangebied te ontsluiten. Feitelijk zal de aanwezige inrit verplaatst en verbreed worden. Het gebied zal worden ontsloten via de Mr. van Coothstraat. Hoe deze ontsluiting er exact uit gaat zien maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Uiteraard is er wel gekeken of de aansluiting verkeersveilig kan worden uitgevoerd. Er zijn bij ons geen redenen bekend waarom er geen sprake kan zijn van een verkeersveilige ontsluiting van het plangebied en dat er eventueel andere weigeringsgronden uit de APV van toepassing zijn. Zoals mede in de toelichting van het bestemmingsplan al is aangegeven kan de Mr. van Coothstraat de extra verkeerbewegingen prima opvangen. Het feit dat er meerdere uitwegen/ontsluitingen zijn op de Mr. van Coothstraat maakt de Mr. van Coothstraat niet per definitie verkeersonveilig.
16.	Bronbemaling in het plangebied kan ernstige schade toebrengen aan de vele monumentale bomen die in of nabij het plangebied staan.	Momenteel is de wijze van bouwtechniek om de kelders aan te brengen nog niet bekend. Indien er straks sprake zal zijn van bronbemaling is een vergunning van het waterschap vereist. Ten behoeve van de vergunningsaanvraag dient een vergunningsonderbouwend bemalingsadvies te worden opgesteld, waarin onder andere een effectenstudie voor de invloed op de omgeving ten gevolge van de bemaling is opgenomen. In de beoordeling van de effecten dienen onder andere de volgende zaken te worden meegenomen: - Verlagingslijnen in de omgeving - Beoordeling van risico van zetting en waar nodig zettingsberekeningen (maaiveld, gebouwen)

		- Beoordeling risico overige negatieve aspecten bebouwing (droogvallen houten palen en dergelijke) - Invloed op natuurgebieden - Invloed op stedelijk groen - Invloed op grondwaterverontreinigingen - Invloed op overige onttrekkingen (waaronder wko). Indien risico's op schade optreden, dienen mitigerende maatregelen te worden genomen, gedacht kan worden aan retourbemaling, bewateren van bomen en dergelijke. Het waterschap beoordeelt de vergunningsaanvraag. Indien een (te hoog) risico op schade bestaat zonder dat er de juiste maatregelen zijn getroffen, wordt geen vergunning voor bemaling verleend. De huidige stand der techniek in het kader van bemaling etc. is dusdanig dat er bij ons geen redenen bekend zijn die maken dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is. Het is uiteindelijk aan de initiatiefnemer om te bezien welke bouwmethode incl. eventuele maatregelen het beste passen bij dit plan en binnen de kaders die hij heeft. Deze afweging vindt dus later plaats bij de eventueel benodigde vergunning van het waterschap en maakt geen onderdeel uit van het planologische proces. Zodoende gaan wij ervanuit dat er een vergunning kan worden verleend door het waterschap en dat de kans op schade minimaal zal zijn.
17.	Er wordt verzocht om ook de "niet waardevolle" bomen te behouden ten behoeve van privacy van de Plantlustbewoners. Daarnaast is het uit het oogpunt van milieu ook niet begrijpelijk en onacceptabel om goede bomen te kappen.	Deze opmerking van reclamant is inconsequent en staat haaks op een ander aangedragen argument, aangezien onder punt van 5 van de zienswijze door reclamant is aangegeven dat bomen niet bijdragen aan de beleving van privacy. Wij zijn echter wel van mening dat bomen een bijdrage kunnen leveren aan het gevoel van privacy, wij begrijpen de eventuele wens van omwonenden om bepaalde bomen te laten staan of te realiseren dan ook. In de planregels wordt een beplantingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting waaraan moet worden voldaan. Ondanks dat er goede afspraken liggen met de ontwikkelaar over de wijze van de inrichting van de buitenruimte hebben wij er alsnog voor gekozen om de afspraken op te nemen in het bestemmingsplan. Op deze wijze heeft

		het beplantingsplan een juridische status. Bij het opstellen van het beplantingsplan is een van de afwegingen die er zijn gemaakt of er bomen geplaatst konden worden op bepaalde locaties in het kader van de inbreuk van privacy die sommige belanghebbende ervaren. Hierbij is gekeken naar de locatie van de boom, maar ook naar het type boom (bijv. bladdragend). Intussen is de BEA, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan vervangen door een actuele versie met onder meer de juiste ondergrond. Met betrekking tot de opmerking dat het niet begrijpelijk is om goede bomen te kappen het volgende. Ruimtelijke ordening is een afweging van vele belangen die niet altijd verenigbaar zijn. Gezonde bomen kappen is niet direct iets waaraan je denkt als je bijv. denkt aan een duurzame samenleving. Van de andere kant heb je een woningbouwopgave en een plangebied met hoge potentie waarmee je graag iets wilt. Dit houdt in dat er keuzes gemaakt moeten worden. En de keuze die de gemeente heeft gemaakt is verwoord in het onderhavige bestemmingsplan.
18.	Er wordt verwezen naar de informatieavond en een gesprek over het behouden van een specifieke boom op verzoek van een omwonenden. Verzocht wordt om de gedane toezeggingen op de informatieavond vast te leggen.	Op de verbeelding wordt de boom in het projectgebied aangemerkt als waardevolle boom. Voor de overige groeninvulling wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting een beplantingsplan vastgelegd in het vast te stellen bestemmingsplan.
19.	Reclamant is van mening dat er archeologisch onderzoek moet worden verricht, nu bijna het gehele perceel (meer dan 5000 m2) op de schop gaat. Daarbij dienen de m2 voor eerder uitgevoerde werkzaamheden ook meegenomen te worden in de optelsom van m2.	Bij het voorschrijven van archeologisch (voor)onderzoek in de verschillende beleidscategorieën (terreinen en zones) is de gemeente uitgegaan van een zo effectief mogelijke inzet op archeologie, en de eisen van een 'normaal' ruimtegebruik en ruimtelijke ontwikkelingen. Daarvoor is in ons beleid een regeling opgesteld waarbij bodemingrepen worden vrijgesteld van archeologisch (voor)onderzoek zolang deze niet dieper gaan dan 50 cm beneden maaiveld en binnen een bepaalde oppervlakte blijven. De onderhavige locatie is een gematigde archeologische verwachting (categorie 4) zodoende geldt er een oppervlakte van 5000 m2. Zoals aangegeven in het bestemmingsplan is de verwachting dat er niet meer dan 5000m2 aan grond wordt geroerd waarbij er dieper wordt geroerd dan 50 cm. Zodoende is er geen verder archeologisch onderzoek

		noodzakelijk. Mocht er, om welke reden dan ook, blijken dat er wel meer dan 5000m² + dieper dan 50 cm grond wordt geroerd dan is op basis van artikel 6 van het bestemmingsplan het alsnog noodzakelijk om een archeologisch onderzoek te overleggen. Er wordt zodoende voldaan aan de bepalingen uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Daarnaast geldt dat wanneer tijdens toekomstige grondwerkzaamheden (waaronder ook bodemonderzoeken) toch archeologische vondsten en/of structuren worden aangetroffen, dit op basis van de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10 en 5.11) zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Waalwijk gemeld dient te worden. Op deze manier zijn ook toevalsvondsten tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.
20.	Het voldoen aan de afstandseisen uit het burennrecht betekent nog niet dat er geen sprake is van hinder. De omwonenden worden onevenredig in hun privacy getroffen.	Zoals eerder aangegeven zijn wij van mening dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de privacy van omwonenden. Als bijlage bij deze nota treft u een voorlopig ontwerp van de feitelijke situering van de bouwblokken met de afstanden aan. Deze bijlage is al opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, als bijlage bij de nota van inspraak. Op deze tekening staan tevens de afmetingen vermeld van gebouwen/percelen in de omgeving. Zoals u kunt zien zijn deze afstanden behoorlijk tot fors te noemen. Deze afstanden zijn in een overwegende woonomgeving acceptabel. Daarbij merken wij op dat de maximale bouwhoogte van blok 2 en 3 het toestaat dat er maximaal 4 woonlagen worden gebouwd, voor blok 1 is dit 3 woonlagen. Deze maximale hoogte is niet vreemd in een woonwijk, zeker niet in relatie tot de hiervoor benoemde afstanden. Van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy is ons inziens, gelet op bovenstaande, geen sprake.
21.	Initiatiefnemer heeft een schaduwstudie uitgevoerd. Reclamanten betwisten dat deze TNO richtlijnen goed toegepast zijn in dit geval. Er is uitgegaan van de lichte TNO-norm en er is geen uitleg gegeven waarom niet de strenge norm is gehanteerd.	Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Gemeentes zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen omtrent bezonning. Wel zijn er normen van TNO; de lichte norm en de strenge norm. De gemeente Waalwijk heeft geen vastgesteld beleid omtrent bezonning. In het kader van onderhavig plan, zijnde een inbreidingslocatie, zijn wij van mening dat de lichte norm afdoende is om de belangen van

		omwonenden te kunnen beoordelen. Volgens kerncijfers wijken en buurten (CBS Statline) ligt de buurt/wijk in een 'sterk stedelijk gebied'. Dat betekent een vrij hoge omgevingsadressendichtheid. Bij een inbreidingslocatie binnen een sterk stedelijk gebied met een zulke hoge adressendichtheid past een lichte norm. In het ontwerpbestemmingsplan is aangetoond dat er kan worden voldaan aan de lichte norm.
22.	Daarnaast zijn de bezonningsdiagrammen niet betrouwbaar, aangezien niet op de juiste dagen en tijden een meting is gedaan.	De informatie die is verstrekt is zeker wel betrouwbaar, maar het zijn niet 1 op 1 de gebruikelijke tijden die vaker worden gebruikt. De schaduwwerking is het grootst op 19 februari en 21 oktober vanwege de lage stand van de zon. Na 19 februari zal de situatie elke dag verbeteren tot en met 21 juni, wanneer de zon op haar hoogst staat en er dus nauwelijks schaduwwerking is. Daarna wordt de schaduwwerking weer elke dag een beetje groter, tot het einde van de onderzoeksperiode op 21 oktober. Vanwege dit 'parabolische' effect volstaat het om de schaduwwerking op drie dagen te onderzoeken: 19 februari, 21 juni en 21 oktober. Om te voldoen aan de strenge norm is daar 21 januari en 22 november aan toegevoegd. Om een goed beeld te krijgen van de bezonning wordt deze op verschillende tijdstippen gedurende de dag bekeken. Voor een globaal onderzoek volstaat een interval van twee uur. Bijvoorbeeld 9:00, 11:00, 13:00, 15:00, 17:00 en 19:00 uur. Op 21 juni wordt tevens naar de bezonning op het tijdstip van 20:00 uur gekeken, omdat de zon op die dag later ondergaat. Op 23 december gaat de zon al vroeg onder waardoor de tijdstippen 17:00 uur en 19:00 uur dan niet relevant zijn.
23.	Reclamanten menen dat aangezien volgens de studie blijkt dat er schaduw ontstaat voor het appartementencomplex Elspoort en Mr. van Coothstraat 6, het aannemelijk is dat deze schaduw op meerdere tijdstippen ontstaat en niet pas in augustus einde van de dag. Er is sprake van onaanvaardbare schaduw.	Zie onze reactie onder punt 21.

	Kortom: er wordt niet voldaan aan de TNO-eis aangaande bezonning en woningen.	
24.	Tot slot wordt er betwist of er wel sprake is van een goed woon- en leekklimaat voor de nieuwe woningen. Er wordt betwist of er wel sprake is van voldoende daglichttoetreding.	Daglichttoetreding is een van de onderwerpen waarop een bouwplan wordt getoetst conform de regels opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving c.q. Bouwbesluit. Zodra de omgevingsvergunning is ingediend zal hier aan worden getoetst. Er zijn bij ons geen redenen bekend, waarom binnen de kaders van het bestemmingsplan er geen bouwplan gerealiseerd kan worden omdat niet aan de regels betreffende daglichttoetreding kan worden voldaan. Reclamant onderbouwt haar stelling verder niet, zodoende is het voor ons niet noodzakelijk om de initiatiefnemer verder onderzoek te laten doen.

Reclamant 2		
	Reactie	Antwoord
1.	Ondanks dat er wel gesprekken hebben plaatsgevonden is er naar het gevoel van reclamant geen sprake geweest van een behoorlijke omgevingsdialoog. Dit omdat de plannen al in een vergeand stadium waren uitgewerkt. Waarom zijn de omwonenden/belanghebbenden niet veel eerder bij de plannen betrokken?	Over de wijze waarop en wanneer omwonenden bij planontwikkeling worden betrokken kan je heel veel zeggen en bijna iedereen heeft een andere mening op dit vlak. Ervaring leert dat geen één situatie hetzelfde is. Eén blauwdruk om tot een ideaal proces te komen is er echter niet. Het is wel wenselijk om de verwachtingen van omwonenden in het voortraject te managen. Het consulteren van omwonenden houdt namelijk niet in dat 1 op 1 de wensen worden overgenomen. Desalniettemin is het wettelijke proces (ter inzage legging voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan) juist doorlopen. En heeft een ieder hun mening over het bestemmingsplan kunnen geven en heeft de gemeente deze series beoordeeld en beantwoord. Ter volledigheid: de initiatiefnemer heeft altijd voor iedereen de deur opengehouden om tot overleg te komen. Daarbij geldt wel dat dit binnen de door hun gestelde kaders is. Het wegnemen van één bouwlaag of een bouwblok is vanuit initiatiefnemer niet wenselijk en vanuit de gemeente niet noodzakelijk, omdat de gemeente van mening is dat het plan dat er nu ligt passend is in de omgeving en er voldaan kan worden aan een "goede ruimtelijke ordening". Wel is er gesproken over het plaatsen van

		bomen, balkons etc. Dit heeft eerder ook tot aanpassingen in het plan geleid.
2.	Het plan is in strijd met artikel 3.47 en 3:48 Awb. Er is geen sprake van een goede belangenafweging. Het plan ontbeert een deugdelijke motivering en daarmee aan een goede ruimtelijke ordening. De voor de belanghebbende nadelige gevolgen zijn onevenredig en niet in verhouding tot het te nemen besluit. Er is strijd met artikel 3:4 lid 2 Awb. Aan de belangen van reclamant is onvoldoende gewicht toegekend.	Wij zijn van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat alle belangen voldoende zijn meegewogen. De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van dit besluit zijn niet onevenredig in verhouding tot het met het besluit te dienen doelen. Er is ons inziens geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot van omwonenden. In de punten hieronder wordt per aangehaald punt door reclamant er op ingegaan.
3.	Er is onvoldoende rekening gehouden met de zeer korte afstand van de bebouwing tot aan de perceelsgrens van reclamant. De afstanden genoemd in de nota van inspraak komen niet overeen met de afstanden zoals opgenomen in de juridische regels van het ontwerpbestemmingsplan.	In het vast te stellen bestemmingsplan zijn de bouwvlakken aangescherpt, zodat deze strak om de geprojecteerde gebouwen zijn gelegd.
4.	De woning van reclamant staat relatief ver naar achteren op zijn perceel, dus dichtbij de geplande bebouwing. Dit heeft forse nadelige invloed op de gebruiksmogelijkheden van het perceel van reclamant. Het uitzicht en de privacy wordt aangetast. Er is sprake van schaduwwerking en door intensiever gebruik binnen het plangebied zal er mogelijk hinder ontstaan..	Het gebruik van het perceel van reclamant wijzigt niet door het realiseren van onderhavig bestemmingsplan. Reclamant kan zijn perceel/eigendom blijven gebruiken zoals reclamant dat nu ook doet. Niet aannemelijk is gemaakt dat er sprake is van aantasting van de gebruiksmogelijkheden (in de volle breedte van de huidige bestemming "Gemengd"). Wij volgen de stelling van reclamant dan ook niet. Wel is het zo dat er achter het perceel van reclamant kan worden gebouwd en er dus sprake is van intensivering van het gebied. Dit brengt mogelijkerwijze (enige) hinder met zich mee. bijv. uitzichtverlies. Wij zijn echter van mening dat de belangen van reclamant niet onevenredig worden aangetast.
5.	In de schaduwstudie die is uitgevoerd is geen rekening gehouden met het feit dat de (buiten)leefruimte van de woning van reclamant is geconcentreerd aan de achterzijde van de woning, die ver naar achteren op het perceel staat. Dit betreft ook nog de zuidzijde, zodat de beperking bovenmatig van invloed is. Reclamant verwijst naar plaatjes	In de schaduwstudie welke is uitgevoerd, staat het woonhuis van reclamant opgenomen op de locatie zoals deze feitelijk is. Er is dus wel mee rekening gehouden in het onderzoek. Het is correct dat het bestemmingsplan c.q. gewenste bouwplan schaduwwerking veroorzaakt. Maar zoals eerder aangegeven is de nieuwe bebouwing met betrekking tot lichtinval/bezonnig nauwelijks van invloed is op het perceel van reclamant.

	die zijn opgenomen in de toelichting.	Er is zeker geen sprake van onevenredige aantasting op dit punt.
6.	Er is op geen enkele wijze rekening gehouden met de mate van inkijk, c.q. de afname van privacy van reclamant. De verwijzing vanuit de gemeente naar het ontbreken van regels, behalve die van het burgerlijk wetboek, onderstreept dit. Verder wordt er benadrukt dat met name de wijze waarop de balkons zijn gesitueerd de meeste inbreuk maken. Kortom: de privacy van reclamant wordt in vergaande mate aangetast.	Het bouwvlak is op een bepaalde afstand gelegen tot opzichte van de perceelsgrens. In dat opzicht is er dus sprake van een juridisch regel (waar de hoofdmassa kan worden opgericht). Daarnaast worden er geen balkons aan de noordzijde van het bouwvlak/gebouw opgericht. Wij onderschrijven de opmerking van reclamant niet.
7.	Reclamant merkt op dat de groene inpassing van het plan niet juridisch is geborgd in de regels. Dit is vreemd, aangezien in de toelichting erg duidelijk wordt dat dit heel belangrijk wordt gevonden.	In het vast te stellen bestemmingsplan wordt een beplantingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting waaraan moet worden voldaan. Ondanks dat er goede afspraken liggen met de ontwikkelaar over de wijze van de inrichting van de buitenruimte hebben wij er alsnog voor gekozen om de afspraken op te nemen in het bestemmingsplan. Op deze wijze heeft het beplantingsplan een juridische status. Bij het opstellen van het beplantingsplan is een van de afwegingen die er zijn gemaakt of er bomen geplaatst konden worden op bepaalde locaties in het kader van de inbreuk van privacy die sommige belanghebbende ervaren. Hierbij is gekeken naar de locatie van de boom, maar ook naar het type boom (bijv. bladdragend).
8.	Er is niet in beeld gebracht wat de gevolgen zijn door het toevoegen woningen, en het intensiveren van het gebied, voor de omliggende woningen. (stemgeluid en bbq'en op het balkon)	Er is sprake van bestaand stedelijk gebied. Het toevoegen van woningen en derhalve nieuwe burens, leidt zeker tot meer `leven`. Voor het menselijke geluid in woningen, balkons en tuinen gelden geen wettelijke normen. Derhalve is een nader onderzoek niet aan de orde.
9.	Gelet op het feit dat er geen goed en uitvoerig onderzoek is gedaan naar de consequenties van het ondergrond bouwen op de omgeving en dan specifiek op het monumentale pand van reclamant maakt dat de uitvoerbaarheid van het plan twijfelachtig is. Dit te meer door alle punten die door Econsultancy zijn benoemd en die ook gevolgen hebben voor de omgeving.	Momenteel is de wijze van bouwtechniek om de kelders aan te brengen nog niet bekend. Indien er straks sprake zal zijn van bronbemaling is een vergunning van het waterschap vereist. Ten behoeve van de vergunningsaanvraag dient een vergunningsonderbouwend bemalingsadvies te worden opgesteld, waarin onder andere een effectenstudie voor de invloed op de omgeving ten gevolge van de bemaling is opgenomen. In de beoordeling van de effecten dienen onder andere de volgende zaken te worden meegenomen:

		- Verlaginglijnen in de omgeving - Beoordeling van risico van zetting en waar nodig zettingsberekeningen (maaiveld, gebouwen) - Beoordeling risico overige negatieve aspecten bebouwing (droogvallen houten palen en dergelijke) - Invloed op natuurgebieden - Invloed op stedelijk groen - Invloed op grondwaterverontreinigingen - Invloed op overige onttrekkingen (waaronder wko). Indien risico's op schade optreden, dienen mitigerende maatregelen te worden genomen, gedacht kan worden aan retourbemaling, bewateren van bomen en dergelijke. Het waterschap beoordeelt de vergunningsaanvraag. Indien een (te hoog) risico op schade bestaat zonder dat er de juiste maatregelen zijn getroffen, wordt geen vergunning voor bemaling verleend. De huidige stand der techniek in het kader van bemaling etc. is dusdanig dat er bij ons geen redenen bekend zijn die maken dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is. Het is uiteindelijk aan de initiatiefnemer om te bezien welke bouwmethode incl. eventuele maatregelen het beste passen bij dit plan en binnen de kaders die hij heeft. Deze afweging vindt dus later plaats bij de eventueel benodigde vergunning van het waterschap en maakt geen onderdeel uit van het planologische proces. Zodoende gaan wij ervanuit dat er een vergunning kan worden verleend door het waterschap en dat de kans op schade minimaal zal zijn.
10.	Door de verstening van het gebied worden de contouren van het rijksmonument en dus ook de status van het moment aangetast.	Met de ontwikkeling van het beoogde plan zal de omgeving van het rijksmonument inderdaad veranderen. In een dynamisch centrumgebied is dit een gegeven dat van alle tijden is. Kenmerken van ontwikkelingen uit diverse tijdperiodes zijn daardoor herkenbaar in het centrum. Bij transformaties in dit soort cultuurhistorisch relevante gebieden is de opgave dan ook monumentale elementen in hun waarde te laten. De nieuwe bebouwing is daarom op gepaste afstand gepositioneerd en krijgt een hoogwaardige architectonische uitstraling waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het

		gehele gebied, ten opzichte van de huidige situatie, opgewaardeerd wordt. Door nieuwe routes door het gebied aan te brengen worden de cultuurhistorisch waardevolle elementen bovendien beter beleefbaar gemaakt. De opzet van het plan heeft daarbij geen invloed op de status en wettelijke bescherming van de monumentale panden of gevaar voor het verlies van het bescherm cultuurgoed.
11.	Er is gebruik gemaakt van te oude gegevens ten aanzien van geluid, verkeer en stikstof. Zodoende is het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig.	In het kader van stikstof kan het volgende worden opgemerkt. Het is correct dat er een nieuwe versie van Aerijs-Calculator beschikbaar is. Zodoende hebben er nieuwe berekeningen plaatsgevonden. De conclusie hiervan is dat stikstof geen belemmering is voor het plan. Dit onderzoek met berekeningen zal worden toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. Ten aanzien van de overige opmerkingen zijn wij van mening dat wij gebruik hebben gemaakt van juiste en representatieve gegevens.

Reclamant 3		
	Reactie	Antwoord
1.	Inspreker geeft aan dat zij in hun belangen worden geschaad om dat er een vergaande mate sprake is van inbreuk op hun privacy. Dit is met name ingegeven door de hoogte van de gebouwen en de situering van de balkons.	Zoals eerder aangegeven zijn wij van mening dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de privacy van omwonenden. Als bijlage bij deze nota treft u een voorlopig ontwerp van de feitelijke situering van de bouwblokken met de afstanden aan. Deze bijlage is al opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, als bijlage bij de nota van inspraak. Op deze tekening staan tevens de afmetingen vermeld van gebouwen/percelen in de omgeving. Zoals u kunt zien zijn deze afstanden behoorlijk tot fors te noemen. Deze afstanden zijn in een overwegende woonomgeving zeer zeker acceptabel. Daarbij merken wij op dat de maximale bouwhoogte van blok 2 en 3 het toestaat dat er maximaal 4 woonlagen worden gebouwd, voor blok 1 is dit 3 woonlagen. Deze maximale hoogte is niet vreemd in een woonwijk, zeker niet in relatie tot de hiervoor benoemde afstanden. Van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy is ons inziens, gelet op bovenstaande, geen sprake.
2.	Reclamanten zijn bang voor beschadigingen aan hun woning door de benodigde bronbemaling.	Momenteel is de wijze van bouwtechniek om de kelders aan te brengen nog niet bekend. Indien er straks sprake zal zijn

		van bronbemaling is een vergunning van het waterschap vereist. Ten behoeve van de vergunningsaanvraag dient een vergunningsonderbouwend bemalingsadvies te worden opgesteld, waarin onder andere een effectenstudie voor de invloed op de omgeving ten gevolge van de bemaling is opgenomen. In de beoordeling van de effecten dienen onder andere de volgende zaken te worden meegenomen: - Verlagingslijnen in de omgeving - Beoordeling van risico van zetting en waar nodig zettingsberekeningen (maaiveld, gebouwen) - Beoordeling risico overige negatieve aspecten bebouwing (droogvallen houten palen en dergelijke) - Invloed op natuurgebieden - Invloed op stedelijk groen - Invloed op grondwaterverontreinigingen - Invloed op overige onttrekkingen (waaronder wko). Indien risico's op schade optreden, dienen mitigerende maatregelen te worden genomen, gedacht kan worden aan retourbemaling, bewateren van bomen en dergelijke. Het waterschap beoordeelt de vergunningsaanvraag. Indien een (te hoog) risico op schade bestaat zonder dat er de juiste maatregelen zijn getroffen, wordt geen vergunning voor bemaling verleend. De huidige stand der techniek in het kader van bemaling etc. is dusdanig dat er bij ons geen redenen bekend zijn die maken dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is. Het is uiteindelijk aan de initiatiefnemer om te bezien welke bouwmethode incl. eventuele maatregelen het beste passen bij dit plan en binnen de kaders die hij heeft. Deze afweging vindt dus later plaats bij de eventueel benodigde vergunning van het waterschap en maakt geen onderdeel uit van het planologische proces. Zodoende gaan wij ervanuit dat er een vergunning kan worden verleend door het waterschap en dat de kans op schade minimaal zal zijn.
3.	Men vreest voor waardeverlies van hun woning door de komst van dit plan.	Mochten reclamanten van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering dan zijn naar onze mening de rechten van de insprekers voldoende in de wet

		gewaarborgd. De Wet ruimtelijke ordening biedt in hoofdstuk 6 mogelijkheden om, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een aanvraag te doen voor tegemoetkoming in planschade.
4.	Er wordt gevraagd naar de waarden van één specifieke boom (bruine beuk) en of deze boom kan worden behouden. Naar alle waarschijnlijkheid is dit boomnr. 37 in het rapport.	Kortheidshalve verwijzen wij naar de uitgevoerde BEA en de actualisatie hiervan, deze is als bijlage aan het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt een beplantingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting waaraan moet worden voldaan. Ondanks dat er goede afspraken liggen met de ontwikkelaar over de wijze van de inrichting van de buitenruimte hebben wij er alsnog voor gekozen om de afspraken op te nemen in het bestemmingsplan. Op deze wijze heeft het beplantingsplan een juridische status. Bij het opstellen van het beplantingsplan is een van de afwegingen die er zijn gemaakt of er bomen geplaatst konden worden op bepaalde locaties in het kader van de inbreuk van privacy die sommige belanghebbende ervaren. Hierbij is gekeken naar de locatie van de boom, maar ook naar het type boom (bijv. bladdragend).
5.	In de specifieke boom nest ook een reiger, deze is niet opgenomen in het rapport. Reclamant heeft foto's meegestuurd om dit punt te onderschrijven.	Wij hebben uw constatering neergelegd bij de betrokken ecoleog. Er zijn door hem geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Buiten het broedseizoen kunnen de bomen dus gekapt worden.

Reclamant 4		
	Reactie	Antwoord
1.	Reclamant heeft er geen bezwaar tegen dat op betreffende locatie wordt gebouwd, maar het moet wel passend zijn in de omgeving en dat is niet het geval. Reclamant vind dat de gebouwen niet hoger mogen zijn dan de gebouwen in de omgeving.	Wij onderschrijven de mening van reclamant niet. Wij zijn van mening dat de stedenbouwkundige opzet zoals deze is verwoord in het bestemmingsplan passend is in de omgeving. De bouwhoogten die onderhavig bestemmingsplan toelaat, sluiten aan bij de bouwhoogten van omliggende panden.
2.	Er worden zorgen geuit over het behouden van twee specifieke bomen. Reclamant wil garanties dat deze twee bomen behouden blijven.	We hebben één specifieke boom in het bestemmingplan een bijzondere status gegeven. Indien de wens of noodzaak er is om andere bomen te kappen, dient t.z.t. daar een kapvergunning voor te worden aangevraagd. Op dat moment wordt er getoetst aan ons beleid. In het kader van deze ruimtelijke procedure doen wij geen toezeggingen voor het behouden van specifieke bomen.

Reclamant 5		
	Reactie	Antwoord
1.	De omvang en de daarmee gepaard gaande ruimtelijke impact van het plan is niet passend binnen de omgeving. Is het niet mogelijk om de parkeerkelder dieper te maken, zodat de hoogte afneemt?	Wij onderschrijven de mening van reclamant niet. Wij zijn van mening dat de stedenbouwkundige opzet zoals deze is verwoord in het bestemmingsplan passend is in de omgeving. De maximale hoogte van de bebouwing is, zoals ook in het bestemmingsplan is verwoord, niet afwijkend voor deze omgeving. In de nota van inspraak is het volgende hierover opgenomen: De halfverdiepte parkeerkelder steekt maximaal 1,20 meter uit boven maaiveld. Op een bouwhoogte van 11,5 meter is dit circa 10%. De ruimtelijke impact zal daardoor niet drastisch veranderen en de bouwhoogte zal slechts in geringe mate worden beperkt
2.	Een van de bouwvlakken ligt onaanvaardbaar dicht bij de bebouwing aan de Mr. van Coothstraat. Dit leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het appartementencomplex met verlies aan vrij uitzicht, bezonning, toename van geluidsoverlast en vooral verlies van privacy.	Ook hier onderschrijven wij de mening van reclamant niet. Zoals onder punt 1 van de beantwoording van deze zienswijze is aangegeven vinden wij de bouwmogelijkheden zoals opgenomen in de het bestemmingsplan passend in de omgeving. Het is overduidelijk dat in de omgeving van omwonenden het nodige verandert dat een impact kan hebben op de beleving van de privacy en het woongenot, het wordt tenslotte drukker en er komen woningen bij. 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 opmerking die reclamant maakt komt als afweging ter sprake bij de ruimtelijke inpassing en stedenbouwkundige afwegingen/inpasbaarheid van het plan in het gebied. De afstand tussen de nieuwbouw (blok 1) en het dichtstbijzijnde betreffende perceel bedraagt 3,8 meter. De afstand tussen de bebouwing van blok 1 en het hoofdgebouw van het betreffende perceel is vele malen groter. Gelet hierop is het niet aannemelijk te concluderen dat de afstand tussen beide gebouwen zal leiden tot een (onaanvaardbare) aantasting van de privacy. Verder is enkel de intensivering van het gebied niet

		vreemd en is voor ons door inspreker niet aannemelijk gemaakt dat er door de planontwikkeling sprake zal zijn van overlast. Ter volledigheid wordt opgemerkt dat het recht op vrij uitzicht niet bestaat. Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Gemeentes zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen omtrent bezonning. Wel zijn er normen van TNO; de lichte norm en de strenge norm. De gemeente Waalwijk heeft geen vastgesteld beleid omtrent bezonning. In het kader van onderhavig plan, zijnde een inbreidingslocatie, zijn wij van mening dat de lichte norm afdoende is om de belangen van omwonenden te kunnen beoordelen. Volgens kerncijfers wijken en buurten (CBS Statline) ligt de buurt/wijk in een 'sterk stedelijk gebied'. Dat betekent een vrij hoge omgevingsadressendichtheid. Bij een inbreidingslocatie binnen een sterk stedelijk gebied met een zulke hoge adressendichtheid past een lichte norm. In het ontwerpbestemmingsplan is aangetoond dat er kan worden voldaan aan de lichte norm.
3.	Uit de plantoelichting blijkt onvoldoende dat het college zich voldoende heeft verzekerd dat de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan woon- en leefklimaat van omwonenden.	Wij delen de mening van reclamant niet. Zowel in de toelichting als in de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan wordt er stil gestaan bij de impact van het plan om de omgeving en waarom wij dit plan als gemeente aanvaardbaar vinden. Het feit dat er sprake is van een verstening van een gebied maakt niet dat dit niet passend is in deze omgeving.
4.	Ondanks dat uit de plantoelichting blijkt dat flora en fauna binnen het plangebied belangrijke speerpunten zijn, is dit niet juridisch geborgd. Verzocht wordt om bijv. een voorwaardelijke verplichting voor het groen op te nemen.	In het vast te stellen bestemmingsplan wordt een beplantingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting waaraan moet worden voldaan. Ondanks dat er goede afspraken liggen met de ontwikkelaar over de wijze van de inrichting van de buitenruimte hebben wij er alsnog voor gekozen om de afspraken op te nemen in het bestemmingsplan. Op deze wijze heeft het beplantingsplan een juridische status. Bij het opstellen van het beplantingsplan is een van de afwegingen die er zijn gemaakt of er bomen geplaatst konden worden op bepaalde locaties in het kader van de inbreuk van privacy die

		sommige belanghebbende ervaren. Hierbij is gekeken naar de locatie van de boom, maar ook naar het type boom (bijv. bladdragend).
5.	Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de verkeersveiligheid van de ontsluiting van het plangebied in de Mr. van Coothstraat.	Vanwege de lage verkeersintensiteiten vanuit het bouwplan is er voor de gemeente geen aanleiding om uitgebreid onderzoek te doen naar de verkeersafwikkeling van de ontsluiting via de Mr. van Coothstraat. De Mr. van Coothstraat is ingericht voor de verkeersafwikkeling van de aanliggende percelen en een gedeelte van het kernwinkelgebied. Uit het BBMA blijkt een prognose voor 2030 op het wegvak van de Mr. van Coothstraat ter hoogte van het bouwplan van 4.600 motorvoertuigen per etmaal. Een straat met een dergelijke functie kan in theorie tot 8.000 motorvoertuigen goed afwikkelen.
6.	Het parkeren op eigen terrein is onvoldoende in de planregels gewaarborgd. Daarnaast is niet duidelijk naar de mogelijke gevolgen voor de omwonenden als er wel in de buitenlucht wordt geparkeerd.	In paragraaf 4.4 is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er zijn vereist op basis van het huidige gemeentelijke beleid. Vervolgens hebben we vastgelegd in de regels hoeveel parkeerplaatsen er voor 2 bepaalde appartementen binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden (op of onder maaiveld). Dit is ook vastgelegd in artikel 5.2.4. van de planregels. De overige parkeerplaatsen zullen binnen een ander daarvoor bedoelde bestemming gerealiseerd worden. Naar onze mening is parkeren op voldoende wijze in het bestemmingsplan beschreven en gewaarborgd in de regels. Immers bij de beoordeling t.z.t. van de aanvraag omgevingsvergunning voor de appartementen zal ook getoetst worden of voldaan wordt aan het minimaal benodigde parkeerplaatsen. Dit is ook nog eens geborgd in de planregels in artikel 9.
7.	De ligging van de geplande bouwmassa's verder naar achteren op het perceel wordt verklaard aan de hand van de aanwezige monumenten aan de Mr. van Coothstraat. Deze motivering kan de keuzen voor de situering echter niet dragen.	In de directe omgeving van het plan bevinden zich aan de zijde van de Mr. Van Coothstraat enkele gemeentelijke monumenten. Deze panden hebben de status van gemeentelijk monument gekregen vanwege de schoonheid en betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde. De waarden van deze gemeentelijke monumenten op zich worden niet gewijzigd. Met de situering van de beoogde bouwmassa's wordt rekening gehouden door ook de samenhang tussen de monumentale panden niet te beïnvloeden. Het straatbeeld aan de Mr. Van Coothstraat en de kwaliteit en samenhang hierin, blijft

		door een positionering op ruime afstand van deze straat namelijk intact.
--	--	--

Reclamant 6		
	Reactie	Antwoord
1.	Gelet op de afstanden van een van de nieuwe appartementengebouw tot aan de tuin en woning van reclamant is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er is sprake van een forse inbreuk op de privacy en het uitzicht is compleet verdwenen.	De afstanden van de geplande bebouwing tot aan het perceel c.q. woonhuis van reclamant zijn behoorlijk tot fors te noemen. Het zijn afstanden die vreemd zijn in een woonwijk/gemengd gebied, zeker niet nabij een centrum. Gelet op deze afstanden onderschrijven wij de opmerking van reclamant niet dat er sprake is van een onevenredige inbreuk op de privacy. Mogelijkerwijs is er sprake van enig uitzichtverlies voor reclamant, maar ook hiervoor geldt dat deze niet onevenredig is. Daarbij bestaat er ook niet zo iets als "het recht op vrij uitzicht".
2.	Reclamant verzoekt om binnen de bestemming "Groen" alleen groen toe te staan dan wel om te werken met voorwaardelijke verplichting ten aanzien van een groeninrichtingsplan.	In het vast te stellen bestemmingsplan wordt een beplantingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting waaraan moet worden voldaan. Ondanks dat er goede afspraken liggen met de ontwikkelaar over de wijze van de inrichting van de buitenruimte hebben wij er alsnog voor gekozen om de afspraken op te nemen in het bestemmingsplan. Op deze wijze heeft het beplantingsplan een juridische status. Bij het opstellen van het beplantingsplan is een van de afwegingen die er zijn gemaakt of er bomen geplaatst konden worden op bepaalde locaties in het kader van de inbreuk van privacy die sommige belanghebbende ervaren. Hierbij is gekeken naar de locatie van de boom, maar ook naar het type boom (bijv. bladdragend).
3.	Het huidige plangebied ligt hoger dan het perceel van reclamant. Is hier in het kader van de hoogte van de gebouwen (en het peil zoals dat is benoemd in het bestemmingsplan) rekening mee gehouden?	De achtertuin van reclamant ligt lager dan de tuinen van zijn directe burens en sluit niet direct aan het onderhavige plangebied. Conform de gebruikelijke systematiek in de bestemmingsplannen in de gemeente Waalwijk is peil in het onderhavige bestemmingsplan als volgt omschreven: - hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;

		- indien in, op of over het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil. Het perceel van reclamant is niet aan te merken als "aansluitend afgewerkt terrein".
4.	De onderbouwing vanuit de gemeente waarom de cultuurhistorische waardevolle straatwand niet wordt aangetast is kort door de bocht. Mede gelet op hetgeen in het bestemmingsplan Gemengd Gebied is geformuleerd is er strijd met het motiveringsbeginsel (art. 3:46 Awb).	In de tekst van paragraaf 4.12 Cultuurhistorie in het bestemmingsplan, is een analyse van de cultuurhistorisch waardevolle omgeving opgenomen. Vervolgens is onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling op een juiste wijze ingepast wordt. Deze paragraaf zal aangevuld worden met de argumenten over het opwaarderen van de architectonische kwaliteit in het gebied, het beter beleefbaar maken van de waardevolle omgeving door routes toe te voegen en het respecteren van het straatbeeld van de Mr. Van Coothstraat door de positionering op ruime afstand van deze straat. Daarnaast heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het plan, mede in relatie tot de omgeving, beoordeeld en akkoord bevonden.
5.	Reclamant verzoekt om zijn belang niet enkel af te zetten tegen de complete woningbouwopgave van Waalwijk. Ook met één bouwlaag minder worden er nog voldoende woningen toegevoegd.	Ruimtelijke planontwikkeling is een complex proces waarbij verschillende belangen tegen elkaar worden afgewogen. Zowel belangen op planologische aspecten, zoals meer parkeerplaatsen of meer groen. Maar ook belangen van omwonenden die niet altijd hetzelfde zijn. En dit alles binnen de kaders van wet- en regelgeving. Binnen al deze belangen beoordeelt de gemeente het plan van een initiatiefnemer. Het is dus niet zo dat de complete woningbouwopgave prevaleert in deze belangenafweging. Het plan dat voorligt vinden wij passend en aanvaardbaar in deze omgeving. Wij zijn van mening dat er geen belangen onevenredig worden geschaad, zodoende is er voor ons geen noodzaak om de bouwhoogte aan te passen.
6.	Op de informatiebijeenkomst heeft de ontwikkelaar aangegeven dat boom 2 in de Boom effect Analyse toch behouden kan worden. Verzocht wordt om dit te borgen in het bestemmingsplan.	We hebben één specifieke boom in het bestemmingplan een bijzondere status gegeven. Indien de wens of noodzaak er is om andere bomen te kappen, dient t.z.t. daar een kapvergunning voor te worden aangevraagd. Op dat moment wordt er getoetst aan ons beleid. In het kader van deze ruimtelijke procedure doen wij geen toezeggingen voor het behouden van specifieke bomen.

7.	Nu er nog een extra uitweg in de Mr. van Coothstraat bijkomt wordt er gevreesd voor de verkeersveiligheid. Hier is onvoldoende onderzoek naar gedaan.	Het bestemmingsplan maakt het in de planregels (bestemming: Verkeer – verblijfsgebied) mogelijk om het plangebied te ontsluiten. Het gebied zal worden ontsloten via de Mr. van Coothstraat. Hoe deze ontsluiting er exact uitgaat zien maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Uiteraard is er wel gekeken of de aansluiting verkeersveilig kan worden uitgevoerd (is er voldoende breedte etc). Er zijn bij ons geen redenen bekend waarom er geen sprake kan zijn van een verkeersveilige ontsluiting van het plangebied. Vanwege de lage verkeersintensiteiten vanuit het bouwplan is er voor de gemeente geen aanleiding om uitgebreid onderzoek te doen naar de verkeersafwikkeling van de ontsluiting via de Mr. van Coothstraat. De Mr. van Coothstraat is ingericht voor de verkeersafwikkeling van de aanliggende percelen en een gedeelte van het kernwinkelgebied. Uit het BBMA blijkt een prognose voor 2030 op het wegvak van de Mr. van Coothstraat ter hoogte van het bouwplan van 4.600 motorvoertuigen per etmaal. Een straat met een dergelijke functie kan in theorie tot 8.000 motorvoertuigen goed afwikkelen.
8.	Verzocht wordt om het plangebied via Plantlust te ontsluiten. Deze straat kan de extra verkeersbewegingen veel beter opvangen en er ontstaan er verkeersonveilige situaties door de veelheid aan uitritten.	Met een ontsluiting via Plantlust wordt het voetgangerslaantje door het Wandelpark doorsneden door autoverkeer. Dit is gelet op de functie en het gebruik van het Wandelpark niet wenselijk en daarom is dit alternatief niet onderzocht. De enige mogelijkheid om het plangebied te ontsluiten is via de Mr. van Coothstraat.
9.	Er wordt verzocht om het bestemmingsplan niet vast te stellen zolang er nog geen ontheffing in het kader van Wet Natuurbescherming is verkregen.	Er zijn bij ons geen redenen bekend om strengere eisen te willen stellen dan de wetgever doet. Het bestemmingsplan maakt voldoende aannemelijk dat er binnen de planperiode een bouwplan kan worden verleend die past binnen de kaders van het bestemmingsplan. Verder is er voldoende aannemelijk gemaakt dat er op basis van de gegevens die er nu zijn er een ontheffing kan worden afgegeven op basis van de Wet natuurbescherming. Het verzoek van reclamant wordt dan ook niet ingewilligd.

DEEL 4: CONCLUSIE

De gemeenteraad 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.

DEEL 5: WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

BEA

De BoomEffectAnalyse (BEA) is geactualiseerd. Door het tussentijds beschikbaar komen van de nieuwe versie van het ontwerp en inrichtingstekeningen is er de noodzaak de effecten daarvan op de bomen te toetsen. Hierdoor wordt gedurende het planproces ervoor gezorgd dat zo veel mogelijk bomen duurzaam behouden kunnen blijven.

De versie d.d. 14 juli 2022 is bijgevoegd bij het vast te stellen bestemmingsplan.

Aangepast akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

De rapportage voor het wegverkeerslawaaï onderzoek is aangepast. Waardes zijn aangepast in de rapportage van een 5 dB overschrijding naar een 3 dB.

De rapportage versie d.d. 29 juli 2022 is bijgevoegd bij het vast te stellen bestemmingsplan.

Stikstofdepositie

De wetgeving ten aanzien van het berekenen van stikstofdepositie is gewijzigd. De ontheffing van de stikstofberekeningen voor de aanlegfase (sloop, bouwrijp, bouw) is komen te vervallen. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn dan ook berekeningen van de aanlegfase toegevoegd. Deze berekeningen zijn ook verwerkt in de Stikstofdepositieberekening die is opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting van bij het bestemmingsplan. Op basis van de berekeningen zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Woonvisie 2020 Gemeente Waalwijk

In paragraaf 3.3.3. is een passage opgenomen over de in maart 2023 gesloten Woondeal.

Vorbereidingsbesluit Gemengd gebied

Paragraaf 3.3.6. is komen te vervallen, omdat het vorbereidingsbesluit niet meer bestaat. Inmiddels heeft de gemeenteraad van Waalwijk het bestemmingsplan `Gemengd Gebied, herziening 1` vastgesteld.

Externe veiligheid

Paragraaf 5.5 is geactualiseerd met het standaardadvies d.d. 2023 van de Veiligheidsregio.

Dit advies is ook als bijlage 11 toegevoegd aan het bestemmingsplan en vervangt het standaardadvies uit 2019.

Planregels

Tekstueel zijn enkele ondergeschikte passages aangepast.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Planregels:

Voorwaardelijke verplichting beplantingsplan

In het vast te stellen bestemmingsplan worden de volgende planregels toegevoegd:

Artikel 5. Wonen

5.4 Specifieke gebruiksregels

Artikel 5.4.3 Voorwaardelijke verplichting opgaand groen

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de functie wonen conform artikel 5.1 lid a t/m c (bestemmingsomschrijving) is uitsluitend toegestaan indien binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan het opgaand groen zoals aangeduid in het groenplan uit bijlage 2 bij deze regels is aangelegd en nadien als zodanig in stand wordt gehouden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Artikel 5.5.4 Voorwaardelijke verplichting opgaand groen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.4.3 teneinde een wijziging van het groenplan zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels toe te staan, mits een vergelijkbare kwalitatieve staat van opgaand groen wordt bereikt. Hiertoe wordt een door het bevoegd gezag goed te keuren groenplan overlegd.

Verbeelding:

De bouwvlakken zijn strak rondom de beoogde bebouwing gelegd.