

NOTA VAN INSpraak en WETTELIJK VOOROVERLEG **Voor ontwerpbestemmingsplan St. Antonius van Padua**

DEEL 1: INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan St. Antonius van Padua heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 25 april tot en met 15 mei 2014 ter inzage gelegen.

Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid heeft 1 persoon gebruik gemaakt.

Tevens heeft er op 12 mei 2014 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

Het verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd.

In deze nota wordt een overzicht gegeven van de reclamanten, zijn de inspraakreacties samengevat en worden deze van gemeentewege beantwoord.

Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Alle reacties zijn in het geheel beoordeeld.

Indien een inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan is dit in de conclusie expliciet aangegeven.

Daarnaast is het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het zogenaamde vooroverleg ex artikel 3.1 Bro toegezonden naar een aantal adviesinstanties.

In deze nota wordt een overzicht gegeven naar welke instanties het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden en van welke instanties advies is ontvangen (deel 4).

De voorliggende inspraak en vooroverlegnota wordt na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders aan diegenen, die een inspraakreactie hebben ingediend, toegezonden.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarna op grond van de Wro 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 inspraakreacties zijn verwerkt. Het moment van de terinzagelegging wordt bekend gemaakt in het Weekblad, de Staatscourant en via www.waalwijk.nl.

Het bestemmingsplan incl. alle bijlagen en achterliggende stukken is digitaal in te zien via www.waalwijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Een analoge versie ligt tevens op het gemeentehuis ter inzage.

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

Binnen 12 weken na de terinzageligging dient de gemeenteraad een beslissing te nemen over vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Voorafgaand aan de vaststelling worden de indieners van een zienswijze in de gelegenheid gesteld hun zienswijze toe te lichten. De gemeenteraad neemt daarna een beslissing over (eventueel gewijzigde) vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij zij 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. Dit wordt aangekondigd in het Weekblad, de Staatscourant en via www.waalwijk.nl.

Het bestemmingsplan incl. alle bijlagen en achterliggende stukken is digitaal in te zien via www.waalwijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Een analoge versie ligt tevens op het gemeentehuis ter inzage.

Hierbij geldt dat er geen beroep ingediend kan worden als er geen zienswijze door de belanghebbende is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

DEEL 2: OVERZICHT RECLAMANTEN

	<i>Naam reclamant</i>
1.	Arag Rechtsbijstand, mw B. Smit, namens de heer M. Penning, Mendelssohnstraat 31, 5144 GD Waalwijk de heer P.R. de Jong, Mendelssohnstraat 27, 5144 GD Waalwijk

DEEL 3: SAMENVATTING INSPRAAKREACTIES EN BEANTWOORDING GEMEENTE

**1.Arag Rechtsbijstand, mw B. Smit, fax d.d. 04-09-2012, brief d.d. 05-09-2012, namens
de heer M. Penning, Mendelssohnstraat 31, 5144 GD Waalwijk
de heer P.R. de Jong, Mendelssohnstraat 27, 5144 GD Waalwijk**

Samenvatting:

Afstanden bedrijven en milieuzonering

Reclamanten kunnen zich niet vinden in de typering als gemengd gebied. In de omgeving zijn slechts enkele voorzieningen te vinden. Voor het overige zijn er echter alleen maar woningen. Deze wijk is als een echt woongebied te kwalificeren, hetgeen ook blijkt uit de Woonvisie.

Voorts wordt onvoldoende inzicht geboden in de wijze van meten van de afstanden.

Reclamanten betwisten de afstand van 17 meter tot de computerwinkel en het chinees restaurant.

Reactie:

Alhoewel de St. Antoniusstraat zich kenmerkt als een meer gemengd gebied karakteriseert het daar achter gelegen gebied zich als een echte woonwijk.

De toelichting zal op dit onderdeel tekstueel worden aangepast.

De voorzieningen aan de St. Antoniusstraat vallen, volgens de categorie-indeling uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' onder milieucategorie 1, wat betekent dat een richtafstand van 10 m (geluid) aangehouden dient te worden.

Deze richtafstand geldt ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

De afstand tussen het bestemmingsvlak van het chinees restaurant (Bestemming Gemengd gebied) en de nieuw te bouwen woningen bedraagt ca. 25 meter. De kapsalon (bestemming Dienstverlening) aan de Richard Wagnerstraat nr. 2 ligt op gelijke afstand. De computerwinkel (bestemming Gemengd Gebied) ligt aan de zijde van de St. Antoniusstraat en daarmee op grotere afstand.



Externe veiligheid

Bij de stukken betreffende externe veiligheid bevindt zich een rapport van Tebodin, "Kwantitatieve risicoanalyse Stahl Europe B.V. te Waalwijk".

- 1. Bij de stukken bevindt zich geen rapport, waarin de effecten voor de geplande woningbouw in het kader van de externe veiligheid naar voren komt.*
- 2. Wat opvalt in het rapport van Tebodin is dat het groepsrisico niet voldoet aan de criteria, zoals vastgelegd in het Bevi.*
- 3. Als bijlage is een standaard advies externe veiligheid toegevoegd voor kleine ontwikkelingen. Dit advies is ongedateerd, niet ondertekend en niet specifiek voor onderhavig bouwplan.*

Reactie:

1. Binnen het invloedsgebied van Stahl Europe BV bevinden zich circa 15000 huishoudens. Gezien de omvang van het invloedsgebied met een straal van ruim 4

kilometer en de daar aanwezige bevolking heeft een kleine toename met 14 huishoudens volgens het plan Padua op circa 1300 meter afstand van Stahl geen relevante invloed op de berekening van het groepsrisico. De ontwikkeling is klein en zorgt niet voor een significante verhoging van de dichtheid van personen. Een nadere gevoeligheidsanalyse van de QRA in relatie tot het groepsrisico is weinig zinvol.

2. Het groepsrisico is een maat voor de kans, dat door een ramp bij een activiteit met gevaarlijke stoffen of met een vliegtuig, een groep mensen, die niet rechtstreeks bij de activiteit betrokken is, tegelijkertijd omkomt. Deze maat is dus niet gericht op een bepaalde specifieke locatie of op een individuele persoon. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Op basis van deze verkregen inzichten kan er bewuster worden omgegaan met risico's. Het groepsrisico kan toenemen door uitbreiding van risicovolle activiteiten enerzijds en door het verhogen van de personendichtheid (bijvoorbeeld door woningbouw) anderzijds. Anders dan reclamant stelt zijn er voor het groepsrisico zijn geen harde normen vastgelegd, alleen oriënterende waarden. De oriënterende waarde wordt vanwege de activiteiten van Stahl overschreden. Het college vindt dit zoals beschreven in de Verantwoording Groepsrisico verantwoord.

3. Voor het plan Padua is alsnog een specifiek advies gevraagd aan de regionale brandweer. Op dit advies wordt in de Verantwoording Groepsrisico ingegaan. Het advies van de regionale brandweer heeft niet geleid tot nieuwe inzichten.

Haalbaarheid

Reclamanten zetten grote vraagtekens bij de maatschappelijke en financiële haalbaarheid.

Maatschappelijke haalbaarheid

Een aangrenzend plan, waarbij zestien woningen (waarvan tien voor starters), zouden worden gerealiseerd, is nooit uitgevoerd als gevolg van de crisis.

Uit de Woonvisie 2010 – 2019 blijkt dat de behoefte aan wonen in Zanddonk relatief beperkt is.

Reactie:

Reclamant trekt een vergelijking met het naastgelegen plan waarvoor enkele jaren geleden een bouwvergunning is afgegeven, maar nog altijd niet gerealiseerd is. Deze vergelijking gaat niet helemaal op. Het woningtype is inderdaad min of meer hetzelfde. Maar de stedenbouwkundige opzet is anders: dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningbouw gelegen aan een groenvoorziening met volwassen bomen in plaats van woningen aan weerszijden van een straat.

Bovendien is het plan voor deze voormalige begraafplaats minder compact, is sprake van grotere tuinen, hebben woningen een eigen parkeerplaats, etc. Dit zal de verkoopbaarheid zeker ten goede komen. De voorziene woningen lenen zich door hun omvang en prijsklasse prima voor starters. Echter geen enkele doelgroep is uitgesloten.

Aangenomen mag worden dat indien een marktpartij verwacht dat de woningen niet afgezet kunnen worden, deze hiertoe geen koopovereenkomst sluit met de gemeente en verzoekt het bestemmingsplan te wijzigen.

Het lijkt ons voorbarig om te stellen dat de projectontwikkelaar de woningen niet verkocht krijgt. De soort woningen (grondgebonden eengezinswoningen in het goedkopere koopsegment) lijken ons kansrijk voor de doelgroepen starters en mensen met een laag inkomen.

Ook wordt gesuggereerd dat het groene en rustige karakter van Zanddonk in het geding komt. Gelet op het vele groen en het open karakter dat - ondanks het verdwijnen van de voormalige begraafplaats (en de huidige inrichting van de locatie die enkele jaren geleden 'tijdelijk' groen is ingericht) - blijvend aanwezig is kan niet gesteld worden dat daarmee het karakter van de gehele wijk wordt aangetast. Daarnaast is het zo dat in een

Woonvisie beleid wordt opgetekend/vastgesteld en richtinggevende uitspraken worden gedaan voor wat betreft de nadere uitwerking. Er wordt zeker niet op projectniveau en/of bouwplanniveau aangegeven hoe en waar een en ander nader uitgewerkt/gerealiseerd moet worden.

Sinds 2009 loopt de feitelijke groei van de woningvoorraad achter bij de geprognoseerde groeiverwachting. De 'stagnatie-indicator' voor Waalwijk is bepaald op 63% (63% van de berekende groei van de woningvoorraad wordt ook daadwerkelijk gerealiseerd). Uiteraard ligt de (bouw)crisis hieraan mede ten grondslag. Gelet op deze stagnatie is elk bouwinitiatief waarbinnen gebouwd wordt voor 'de vraag in de markt' welkom. Onderhavig initiatief voldoet hieraan.

In de regionale woonagenda is voor de komende vijf- en tienjaarsperiode een overzicht gegeven in hoeverre de plancapaciteit kan voorzien in de geprognoseerde woningbouwopgave. De capaciteitsindicatie van het programma voor Waalwijk in de periode 2013 t/m 2017 geeft aan dat de totale plancapaciteit 1.240 woningen is tegen een benodigde capaciteit van 1.345 woningen. Van de totale plancapaciteit van 1.240 is de harde capaciteit 725 woningen, in percentage uitgedrukt 54%.

Op basis van het provinciaal beleid mag uitgegaan worden van een streefwaarde van 100% van de behoefte dus kan geconcludeerd worden dat er binnen de gemaakte afspraken meer dan voldoende ruimte is om de capaciteit van het onderhavige plan toe te voegen aan de harde capaciteit. De ontwikkelingen van het onderhavige bouwplan maken onderdeel uit van de totale plancapaciteit voor de gemeente Waalwijk. Er is geen sprake van overcapaciteit en de plancapaciteit voorziet in de te verwachte behoefte binnen de eigen gemeente Waalwijk.

Een goede afstemming van het aanbod op de vraag is, zeker in de huidige tijd, van groot belang. Naar verwachting zal de vraag zich de komende jaren (structureel) meer richten op de goedkope huursector en op het minder dure koopsegment. Onderhavig bouwinitiatief voorziet hierin.

Financiële haalbaarheid

*Er is geen aandacht besteed aan de kosten voor de ruiming van €200.000,--
De gemeente loopt hier wel degelijk een financieel risico. Dit wordt bevestigd door de inmiddels aangevraagde tekorten op de begroting veroorzaakt door de noodgedwongen korting aan de huidige ontwikkelaar waardoor de begroting met een tekort van €100.000,-- zal worden gesloten.*

Ook de stelling in de toelichting dat hier geen planschade verschuldigd zal zijn, achten cliënten onbegrijpelijk. De waarde van de woningen van vele omwonenden zullen zeker dalen.

Reactie

Reclamant spreekt onterecht over 'noodgedwongen korting aan de huidige ontwikkelaar'. Het college is van mening dat in de huidige marktomstandigheden en gelet op de achtergrond dat de locatie een voormalige begraafplaats is, er sprake is van een marktconforme grondprijs welke hoger is dan die voor sociale koopkavels.

Dat niet alle door de gemeente gemaakte kosten gedekt worden door de verkoop is waar. Dit komt vooral door de forse kosten voor ruiming van de begraafplaats. Een bijzondere omstandigheid. Het wordt niet reëel geacht om deze kosten geheel door te berekenen aan de koper. De raad is hier middels een raadvoorhangbrief in december 2013 van op de hoogte gesteld. Door twee raadsfracties zijn hier schriftelijke vragen over gesteld. De beantwoording hiervan was voor geen van beide fracties reden om niet akkoord te gaan met de voorgenomen verkoop.

Stelling van reclamant dat de waarde van woningen van omwonenden als gevolg van het project zal dalen is niet door reclamant onderbouwd. Gewezen wordt in deze op de afstand van de mogelijke nieuwbouw tot omliggende woningen; De afstand van de voorgevel van de nieuwbouw tot achtergevel van de woning Mendelssohnstraat 31 bedraagt ca. 44 meter. De afstand tot de achtergevel van Mendelssohnstraat 27 bedraagt nog iets meer, zelfs als de aangebouwde serre meegenomen wordt. Degelijke afstanden zijn ruimschoots bovengemiddeld voor woonwijken als deze.

Daarbij wordt opgemerkt dat de woningen van reclamanten met de achterzijde naar het plangebied liggen. Beide percelen zijn aan de achterzijde begrensd met een manshoge gemetselde erfafscheiding en bijgebouwen. In de achtertuin van Mendelssohnstraat 31 staat bovendien een grote boom die het zicht op de nieuwbouw en vice versa vrijwel geheel ontnemt.

Tot slot wordt gewezen op het feit dat tussen de woningen van reclamanten en de nieuwbouw een bestaande groenstrook met enkele volgroeide bomen ligt. De kwaliteit van dit groen zal verder vergroot worden (zie ook elders in deze nota).



Aanzicht achterzijde Mendelssohnstraat 31 (links) en 27 (rechts) (opname juni 2014)

Vanuit de geformuleerde randvoorwaarden heeft een ruimtelijke en functionele belangenafweging plaatsgevonden of de i.c. aan de orde zijnde afstanden, bouwhoogten ruimtelijk/stedenbouwkundig acceptabel zijn. Van een concrete bedreiging van de privacy, uitzichtverlies resp. aantasting van woongenot die vraagt om speciale voorzieningen is naar onze mening geen sprake. De bouwhoogtes en afstanden zijn zonder meer acceptabel te noemen.

Aan een bestaand planologisch regime kunnen ook geen blijvende rechten worden ontleend. Dit betekent niet dat geen schade kan ontstaan resp. deze voor rekening van belanghebbende te laten. Het schadevergoedingsstelsel als bedoeld in artikel 6.1 Wro bedoelt daar bescherming in te bieden.

Indien een belanghebbende derhalve van mening is dat hij planschade lijdt in de zin van het bepaalde in artikel 6.1 Wro kan hij een gemotiveerd planschadeverzoek indienen.

Strijd met de Woonvisie

De Woonvisie hanteert als uitgangspunt dat de gemeente bepaalde gebieden, zoals grote delen van de woonwijken, groen en rustig wil houden. Reclamanten zien niet in waarom hierop, in strijd met de Woonvisie, voor hun groene wijk, een uitzondering gemaakt wordt.

Herontwikkelingen zouden volgens de Woonvisie in andere wijken, Baardwijk, Laageinde de Hoef, moeten plaatsvinden.

Reactie:

In de "Woonvisie 2010-2019, over woonlasten en lusten", wordt onder andere ingezet op behoud en versterking van het karakter van de gemeente Waalwijk. Een levendig centrum, rustige groene wijken en kernen met een eigen karakter. Daarin past ook 'gerichte verdichting', altijd in combinatie met behoud of versterking van de omgevingskwaliteit.

Het onderhavige bouwplan voldoet aan het uitgangspunt van een geringe verdichting. Er zijn woningen gepland, passend in de bestaande woonomgeving: 14 grondgebonden eengezins koopwoningen. Het "gericht" verwijst naar een ander belangrijk uitgangspunt, namelijk dat de gemeente Waalwijk voor iedereen een thuis wil bieden. Senioren en lagere en middeninkomens en starters vormen daarbij een belangrijke aandachtsgroep. Niet alleen het aantal woningen is derhalve belangrijk. Het gaat vooral om het verbeteren van de kwaliteit.

Differentiëren is met andere woorden het devies, maar dit hoeft niet te leiden tot een 'grijze massa'. Uitgangspunt is gevarieerde wijken, maar geen onnodige contrasten op het niveau van buurtjes of blokken.

De geplande nieuwbouw op deze inbreidingslocatie is op de woningmarkt een alternatief voor nieuwbouw in de uitbreidingslocatie Landgoed Driessen. De bestaande wijk kent een relatief hoog percentage huurwoningen (41%), de geplande 14 koopwoningen vormen hierop een welkome aanvulling.

Door onderhavig bouwplan te realiseren wordt de locatie van de voormalige begraafplaats hergebruikt voor woondoeleinden. Deze nieuwbouw in het minder dure koopsegment wordt gezien als een welkome aanvulling op de bestaande woningvoorraad in de wijk. Met name zijn de woningen financieel gezien – eventueel met gebruikmaking van een starterslening - bereikbaar voor starters en mensen met een lager inkomen of een middeninkomen. Hiermee wordt zowel fysiek (nieuwbouw) alsook qua bewoning 'verjonging' in de wijk gerealiseerd. Ook de variatie en keuzevrijheid qua woonmilieu wordt met de realisatie van het bouwplan gerealiseerd.

Waar in het huidige bestemmingsplan het hele gebied een bestemming maatschappelijke voorzieningen en een bestemming verkeers- en verblijfsgebied heeft wordt in het nieuwe bestemmingsplan het groengebied expliciet bestemd als groen. Daarmee is het beter beschermd voor de toekomst.

Verkeer en Parkeren

De omgeving kan de verkeersaantrekkende werking en de toename van de parkeerdruk niet verdragen.

In tegenstelling tot de verplichting uit de Bouwverordening wordt de parkeerbehoefte niet volledig op eigen terrein gerealiseerd en moet de openbare ruimte dit opvangen terwijl er al een parkeerdruk is.

Reactie:

Verkeersaantrekkende werking

Alle wegen rondom de locatie zijn aangewezen als erftoegangsweg met een snelheidsregime van 30 km/uur (30 km/uurzone). De etmaalintensiteiten variëren aanzienlijk: de etmaalintensiteit op de St. Antoniusstraat bedraagt ongeveer 8700 motorvoertuigen per dag (in 2021 8800), op de Richard Wagnerstraat is dit ongeveer 400 motorvoertuigen per dag (600 in 2021) en op de Gluckstraat circa 200 motorvoertuigen per dag. Op deze bestaande intensiteiten is de extra verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woningen te verwaarlozen.

Parkeerdruk

Uit parkeeronderzoeken in de St. Antoniusstraat is gebleken dat de parkeerdruk daar hoog is. Van de achterliggende straten zijn geen parkeeronderzoeken beschikbaar. Maar het beeld is dat de parkeerdruk inderdaad ook daar hoog te noemen is; ingeschat wordt dat de bezettingsgraad aan het eind van de middag en avond (maatgevende periode in woongebieden) gelijk of hoger is dan 85%.

Gezien deze bestaande parkeerdruk is het niet mogelijk bestaande parkeerplaatsen toe te wijzen aan dit bouwplan waardoor er in totaal minder aangelegd zouden behoeven te worden. Om geen parkeerproblemen te veroorzaken/vergroten in de omgeving zullen derhalve voldoende parkeerplaatsen aangelegd moeten worden om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Een eventueel reeds bestaand tekort kan buiten beschouwing worden gelaten.

Uitgangspunt van zowel de Bouwverordening als de gemeentelijke Parkeernormennota is dat in principe op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. In sommige situaties echter moet de oplossing in de openbare ruimte worden gevonden, in casu via de aanleg van extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied. De bouwverordening bevat daar ook een afwijkingsmogelijkheid voor. Ook de gemeentelijke Parkeernormennota laat hier ruimte voor.

Parkeereis en -capaciteit

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 14 woningen mogelijk. Elk van deze woningen beschikt aan de achterzijde over een eigen inrit/parkeerplaats. Daarnaast zijn aan deze zijde van het plan, aan een niet doorgaande maar wel openbaar toegankelijke weg, 14 extra openbare parkeerplaatsen voorzien. Met deze 28 parkeerplaatsen wordt reeds ruimschoots voldaan aan de op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid gestelde eis om per woning tenminste 1,7 parkeerplaatsen aan te leggen.

Hoewel een bouwinitiatief een eventueel bestaand parkeerprobleem zoals gezegd niet op hoeft te lossen, zijn op uitdrukkelijk verzoek van buurtbewoners naast deze 28 parkeerplaatsen achter de nieuwbouw 12 extra openbare parkeerplaatsen voorzien aan de Richard Wagnerstraat en de Von Gluckstraat. Deze plaatsen zijn zo verdeeld en gesitueerd dat de ruimtelijke kwaliteit en gebruiksmogelijkheden van de groenvoorziening niet aangetast worden.

In totaal worden dus 40 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit komt omgerekend neer op 2,9 plaatsen per woning.

Groen

Er is onvoldoende aandacht voor het verdwijnen van het groen ten gevolge van dit bouwplan. Er zijn al een aantal bomen gekapt. Indien een groenstrook met bomen zou worden opgenomen in de plannen zou dit meer recht doen aan de belangen.

Reactie:

Om welke belangen het hier gaat wordt door reclamant niet vermeld. Op grond van wat door reclamanten gezegd is tijdens informatie- en inloopbijeenkomst wordt aangenomen dat wordt bedoeld op privacy. Eerder in deze nota is reeds verwoord dat de afstand van gevel tot gevel fors is. Ook ligt tussen de woningen van reclamanten en de nieuwbouw een bestaande groenstrook met enkele volgroeide bomen.

Reclamant stelt dat onvoldoende aandacht besteed is aan het verdwijnen van groen. Een behoorlijk aantal bomen is inderdaad reeds gekapt. Voor al deze bomen is een omgevingsvergunning voor het kappen aangevraagd. Het overgrote deel van de bomen is gerooid in het kader van de ruiming van de begraafplaats. Zorgvuldige en volledige ruiming was niet mogelijk met behoud van deze bomen.

Meer specifiek: In het gebied zijn 8 bomen aanwezig, waarvan de conditie wisselend is. De meeste bomen hebben een goede toekomstverwachting, een aantal bomen hebben een matige tot slechte conditie. De afgelopen jaren zijn er enkele iepen afgestorven door de iepziekte, er zijn nu nog 3 iepen aanwezig waarvan er één tekenen vertoont van iepziekte-aantasting. De gemeente heeft op dit moment geen redenen om bomen te kappen, maar mogelijk zullen in de toekomst enkele bomen afsterven.

Alle vergunningen zijn aangevraagd en verleend voordat het voorontwerp bestemmingsplan in procedure ging. Een overzicht was reeds toegevoegd aan het verslag van de informatiebijeenkomst van augustus 2012. Reclamanten waren hierbij aanwezig en hebben kennis kunnen nemen van dit verslag.

Het realiseren van onderhavig bouwplan verdraagt zich goed met het uitgangspunt om groene rustige woonwijken te behouden. Belangrijk uitgangspunt voor het plan betreft juist het behoud en verbetering van de groenvoorziening voor de buurt. Waar in het huidige bestemmingsplan het hele gebied een bestemming maatschappelijke voorzieningen en een bestemming verkeers- en verblijfsgebied heeft wordt in het nieuwe bestemmingsplan het groengebied expliciet bestemd als groen. Daarmee is het beter beschermd voor de toekomst.

De gemeente heeft het voornemen om een meer parkachtige sfeer te creëren in de aanwezige groenvoorziening. Het vertrekpunt is hierbij om alle huidige bomen (grote soorten) te behouden, en dit aan te vullen met een aantal minder grote boomsoorten (eindhooft volwassen boom ca. 12 meter) met een opvallende bloei en/of herfstkleur en enkele groepen opgaande heesters (enkele meters hoog als ze volwassen zijn). Hierdoor ontstaat meer afscherming, zonder dat een volledig aaneengesloten groene wand ontstaat.

In dit voorstel ontstaat er een geleiding in grote boomsoorten (tot wel 20 meter hoogte) met deels een zeer hoog beginnende kroon (de iepen, kroon begint pas op ca. 10 meter hoogte), grote boomsoorten met een lager beginnende kroon (de haagbeuken die niet zijn opgekroond), minder grote boomsoorten (de nieuw aan te planten bomen met een eindhooft volwassen boom ca. 12 meter) en opgaande heesters. Hierdoor ontstaat er een grote mate van privacy, vanaf de nieuwbouw naar de bestaande woningen, en andersom.

Gevraagd wordt om geen berkenbomen te planten in verband met een allergie. Allergieën van individuele buurtbewoners zijn voor de gemeente geen factoren die meespelen bij de keuze voor een bepaalde boomsoort. Indien sprake is van collectieve overlast is dit uiteraard anders.

Bouwhoogte

De opgenomen bouwhoogte van 12 meter is te hoog.

Reactie:

Uitgangspunt bij conserverende bestemmingsplannen is om voor wat betreft de maximaal toegestane bouwhoogte uit te gaan van de bestaande hoogte en deze naar boven af te ronden op hele meters. Het ligt voor de hand om dit ook bij nieuwbouwplannen waarvoor reeds een concreet schets-/bouwplan voorhanden is te doen. In dit geval bedraagt de nokhoogte in het schetsplan ca. 11,1 meter. Conform bovengenoemde systematiek is in het bestemmingsplan derhalve een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen. Dit is fors, maar wordt stedenbouwkundig niet onaanvaardbaar geacht. Ontwikkelaar heeft zich niettemin bereid verklaard om de nokhoogte terug te brengen naar minder dan 11 meter. In het ontwerpbestemmingsplan zal de maximale bouwhoogte derhalve worden teruggebracht tot 11 meter. Daarmee is het ook niet langer rechtsreeks mogelijk om een dakopbouw te plaatsen.

Belangenafweging

Reclamanten zijn van mening dat in de onderhavige kwestie de belangen van de omwonenden onvoldoende bij de besluitvorming zijn betrokken, de effecten die de komst van de woningen op hun woon- en leefklimaat heeft, zijn onvoldoende afgewogen met name als het gaat om veiligheid, privacy, woongenot en hygiëne. Verkeersbewegingen en bedrijvigheid zullen onevenredig toenemen en tot geluid- en lichthinder leiden.

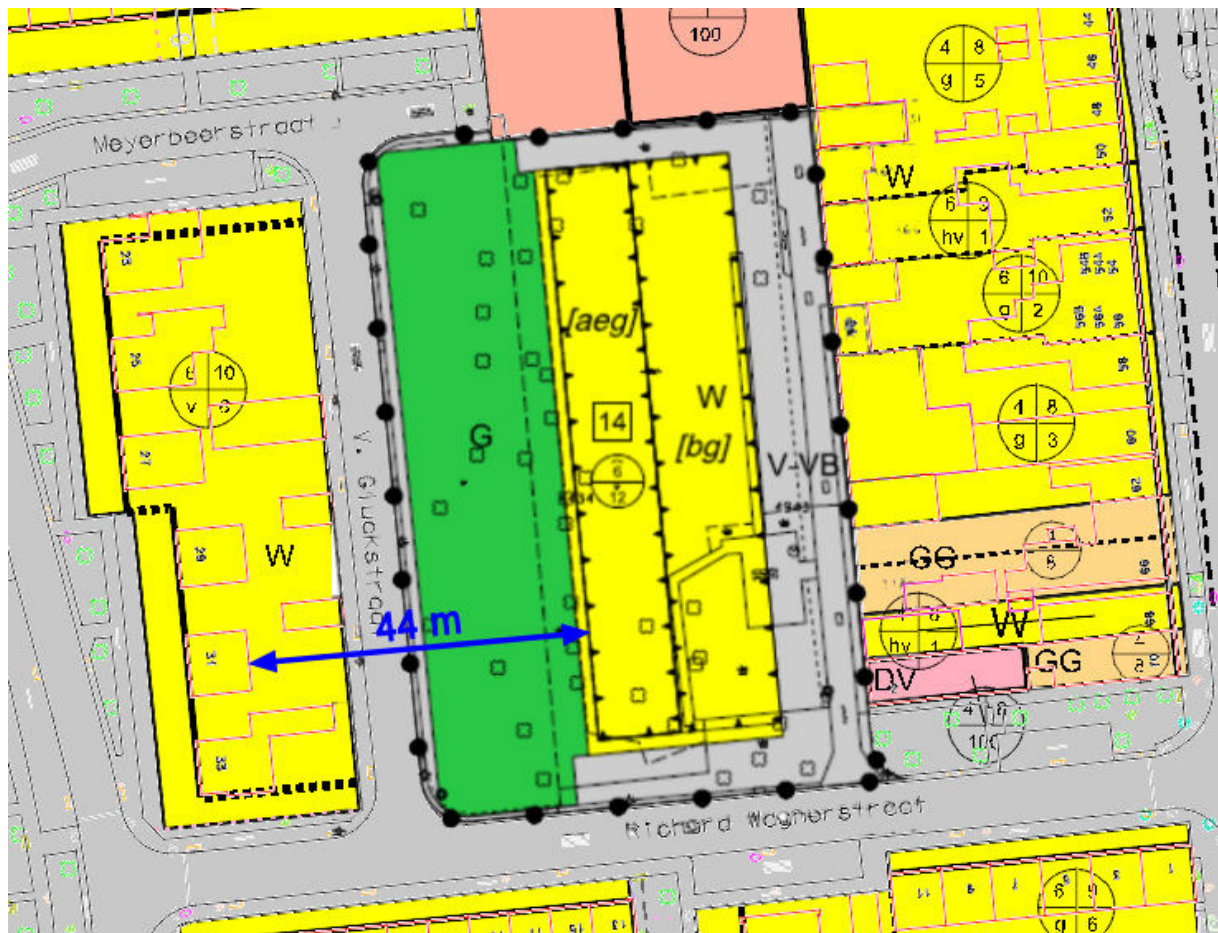
Daarbij verdwijnt de hondenuitlaatstrook die thans is gesitueerd aan de Von Gluckstraat. Het belang van de toekomstige bewoners wordt blijkbaar zwaarder geacht dan die van de huidige omwonenden. Dit zal tot veel overlast in de buurt leiden aangezien er geen alternatief voor handen is.

Een aanpassing van de plannen, bijvoorbeeld in de vorm van blijvend groen- ook op verdiepingshoogte- en handhaving van of een alternatief voor de hondenuitlaatstrook zijn voor reclamanten doorslaggevend in een mogelijke acceptatie van het plan.

Reactie

Ontkend wordt niet dat sprake zal zijn van een verandering. Waar voorheen een begraafplaats met bomen lag zal straks een woongebouw verrijzen. Gesteld wordt echter dat de beoogde bouwmassa, bestaande uit twee lagen met een kap, passend is in de (woon)omgeving. De afstand tot de bestaande woningen aan de St. Antoniusstraat bedraagt daarbij ruim 45 meter. Dit is ruimschoots meer dan gemiddeld in dergelijke compacte stadswijken. Daarbij is mede in ogenschouw genomen dat de woningen aan de St. Antoniusstraat zonder uitzondering een diepe tuin hebben met aan de achterzijde veelal een bijgebouw. Inkijk zal hierdoor beperkt zijn. Ontsluiting van genoemde bijgebouwen is gewaarborgd door het pad achter de woningen te handhaven, en zelfs iets te verbreden.

Ook de afstand tot de woningen aan de Mendelssohnstraat is fors: ca. 31 meter tussen de gevel van de nieuwbouw tot de erfafscheiding en ca. 44 meter tot de achtergevel. Dit wordt stedenbouwkundig zeker aanvaardbaar geacht in een dergelijke omgeving, zeker in combinatie met de aanwezige groenstrook met bomen.



Reclamanten spreken zichzelf tegen als het gaat om een veranderend karakter van de wijk. De buurt bestaat voor een aanzienlijk deel uit in rijen gebouwde sociale huurwoningen. In de loop der tijd is een deel hiervan verkocht. Toevoegen van slechts 14 woningen aan deze voorraad betaalbare huurwoningen, met een vergelijkbare stedenbouwkundige opzet (rijwoningen in twee bouwlagen met kap) leidt niet tot een wezenlijke verandering van het karakter van de buurt.

Voor wat betreft opmerkingen omtrent waardedaling, aantasting woongenot en privacy wordt verwezen naar hetgeen hiervoor is opgemerkt onder financiële haalbaarheid. Geluid- en lichthinder door toenemende verkeersbewegingen en bedrijvigheid: Het aantal verkeersbewegingen is beperkt en zal zich bovendien hoofdzakelijk beperken tot de achterzijde van het plan, niet zijnde de zijde waar reclamanten wonen.

De woningen van reclamanten zijn gelegen aan de Mendelssohnstraat en dus met de achterzijde naar het plangebied gericht. Hun achtertuin is bovendien middels een dichte erfafscheiding afgeschermd van het openbaar gebied. Gelet hierop, de afstand tot de geprojecteerde woningen en de reeds aanwezige beplanting kan onmogelijk sprake zijn van wezenlijke lichthinder.

Van onevenredige toename van bedrijvigheid is evenmin sprake. Alleen aan huis gebonden bedrijf is mogelijk, middels een afwijkingsbevoegdheid, zoals overal in het plangebied van bestemmingsplan Woonwijken. Dus ook bij reclamant zelf of diens buurman bij wijze van spreken.

Verlies van hondenuitlaatstrook

In 2013 heeft de gemeenteraad na een uitgebreid inspraaktraject een nieuw hondenbeleid vastgesteld. In dit document (Samen zorgen voor een schone woon- en leefomgeving) is de groenzone aan de Von Gluckstraat aangeduid als "locatie tijdelijk losloopgebied met opruimplicht". Teneinde een aangenaam woonklimaat te kunnen

waarborgen voor de nieuwe bewoners zal deze status veranderen op het moment dat de nieuwbouw gereed is. In principe zal dan ook hier de basisregel gaan gelden dat honden aangelijnd uitgelaten dienen te worden en een opruimplicht geldt, tenzij een specifiek in gerichte speelplek wordt aangelegd. Vooralsnog wordt echter niet gedacht aan een dergelijke speelvoorziening.

Bovenstaande is herhaaldelijk besproken in het kader van de inspraak op het hondenbeleid, alsmede tijdens diverse informatiebijeenkomsten over de ontwikkelingen op het terrein van de voormalige begraafplaats.

Alternatieven

Van de begraafplaats zou een park gemaakt kunnen worden en de kosten van het ruimen van de begraafplaats kunnen gedekt worden door de bouw en verkoop van garageboxen en/of openbare parkeerplaatsen op de voormalige begraafplaats.

Een andere mogelijkheid zou kunnen zijn dat u dit project zelf uitvoert en het aantal huizen terugbrengt naar een aantal van drie of vier.

Reactie

Park

Aanleg van een park wordt, gelet op de reeds gemaakte kosten en de bezuinigingstaakstelling van de gemeente, niet verantwoord geacht.

Garageboxen

Tijdens een informatieavond op 11 augustus 2012 heeft een van reclamanten hierover reeds vragen gesteld. Geantwoord is toen dat zelfs als er drie rijen garageboxen gebouwd worden, met een tweede inrit erbij, er is geen sprake zou zijn van een haalbaar plan. De investering (grondprijs, bouwkosten, aanvullende voorzieningen zoals afsluitbare poorten, etc.) is naar verwachting niet terug te verdienen. Bovendien zou dan tegen de groenstrook aan een dichte wand met boxen verschijnen. De vraag is of dit gewenst is zowel ruimtelijk als in het kader van sociale veiligheid? Mede door een gebrek aan toezicht veroorzaken afgelegen en afgeschermd terreinen met garageboxen elders binnen en buiten deze gemeente regelmatig overlastsituaties. Bezien vanuit dit bredere perspectief wordt betwijfeld of de realisatie van garageboxen het woon- en leefklimaat in deze omgeving ten goede zou komen.

Project als gemeente zelf uitvoeren en het aantal woningen reduceren.

Afgezien van waar het overheidsgebouwen betreft, treedt de gemeente Waalwijk nooit op als bouwheer. In alle andere gevallen is verkoop aan projectontwikkelaars of particulieren het uitgangspunt.

Rekentechnisch is het niet relevant of er sprake is van rijwoningen of vrijstaande woningen. Voorwaarde is wel dat hetzelfde bedrag ontvangen wordt. Gelet op de historie wordt de locatie echter niet geschikt geacht voor kavels voor vrijstaande woningen in de vrije sector.

DEEL 4 Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan St. Antonius van Padua is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende instanties.

-Provincie Noord-Brabant

-Waterschap Brabantse Delta

De provincie Noord-Brabant heeft te kennen gegeven geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben.

Het waterschap geeft een positief wateradvies.

In de planregels en de verbeelding wordt voldoende rekening gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten.

Zij verzoekt in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Reactie

In de GPR worden geen exacte materialen voorgeschreven of verboden. Wel wordt hierin voor zes thema's een ambitie vastgelegd. Vervolgens is het aan de ontwerper/bouwer om aan te geven welke keuzes gemaakt worden om deze ambitie te halen. Een advies aan ontwikkelaar/bouwer in de richting van het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen zal plaatsvinden.

Externe veiligheid

Het groepsrisico kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) en de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (2004) is de verantwoordingsplicht opgenomen. Daarbij geldt volgens deze circulaire dat bij elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico ten gevolge van de ontwikkeling van het plangebied verantwoording moet worden afgelegd door het bevoegd gezag.

De verantwoording van het groepsrisico houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het GR, tevens rekening dient te worden gehouden met een aantal kwalitatieve aspecten. Hiertoe behoren met name de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'. Indien van toepassing kan hiermee ook rekening worden gehouden met de kans op gewonden en andere effecten van een eventuele ramp. Bij de verantwoording dient de regionale brandweer om advies gevraagd te worden.

De regionale brandweer heeft 12 juni 2014 advies uitgebracht.

Naast een risicoschets wordt de zelfredzaamheid redelijk tot goed beoordeeld.

Opkomsttijd, bereikbaarheid en alarmering voldoen aan de norm en zijn voldoende.

In de omgeving van de planlocatie is een klein tekort voor primair bluswater. In overleg met de regionale brandweer zal bekeken worden in hoeverre een extra voorziening in de vorm van een Nortonboring noodzakelijk is. Zo nodig zal deze worden aangelegd in het noordelijk deel van het plangebied.

Maatregelen ter verbetering zijn:

- Bij gebruik van mechanische ventilatie in de woningen: een afsluitbare ventilatie toe te passen.

De in het plan Padua opgenomen woningen zijn vooralsnog niet voorzien van mechanische ventilatie. Een advies aan ontwikkelaar/bouwer in deze richting zal plaatsvinden.

- Extra aandacht te besteden aan detaillering van de gevels, ramen en kozijnen zodat zij luchtdicht zijn uitgevoerd.

De woningen worden conform het bouwbesluit gebouwd en hierop gecontroleerd. De gestelde randvoorwaarden zijn hierin opgenomen.

- Eventueel samen met de afdeling communicatie van de veiligheidsregio actief te

communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen.

Risicocommunicatie is een wettelijke taak van de regionale brandweer. Waar nodig en mogelijk zal de gemeente Waalwijk de regionale brandweer hierin ondersteunen.

Deze bouwkundige en organisatorische maatregelen ter verbetering van de veiligheid en de zelfredzaamheid zullen in de verdere uitwerking van de plannen worden meegenomen.

Conclusie

Geconstateerd is dat het groepsrisico vanwege Stahl boven de oriëntatiewaarde is gelegen. Dit past niet binnen het veiligheidsbeleid van de gemeente Waalwijk. Bij een revisievergunning van Stahl zal nader onderzocht worden in hoeverre het mogelijk is de risico's te beperken. Hierbij zij opgemerkt dat er niet getornd zal worden aan de vergunde activiteiten van Stahl. Gezien de omvang van het invloedsgebied met een straal van ruim 4 kilometer en de daar aanwezige bevolking heeft een kleine toename volgens het Plan Padua op circa 1300 meter afstand van Stahl geen relevante invloed op de berekening van het groepsrisico. De ontwikkeling is klein en zorgt niet voor een significante verhoging van de dichtheid van personen.

Om de veiligheid binnen het plangebied en daarbuiten te verhogen is het wellicht noodzakelijk om een Nortonboring te plaatsen om het beschikbare primaire bluswater te verhogen. Zo nodig zal deze in het noordelijk deel van het plangebied worden aangelegd. Alles overwegende wordt geconcludeerd dat het verantwoord is om het bestemmingsplan Padua te ontwikkelen.

Verslag van de inloopavond inzake woningbouw op de voormalige begraafplaats St. Antonius van Padua

Datum: 12 mei 2014

Locatie: Buurthuis De Wierd, Waalwijk

Aanwezig: Joost van der Heijden, projectleider gemeente Waalwijk

Pascal Schreppers, planjuriste gemeente Waalwijk

Thijs van den Oord, projectontwikkeling Van Wijnen Zuid

Belangstellenden: ca. 10

-Mw. Avontuur: heeft een voorkeur voor insteekhavens in plaats van langsparkeren.

-De heer Penning: de privacy kan verbeterd worden door het plaatsen van hoge bomen.

-Bewoonster Antoniusstaat: heeft bezwaar tegen de nokhoogte zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

Algemene indruk: het bouwplan zoals dat nu voorligt is zeker een vooruitgang ten opzichte van het eerdere bouwplan. Op onderdelen (zie hiervoor) zijn wellicht verbeteringen mogelijk.



Ontvangen op
22 MEI 2014

Gemeente Waalwijk
Postbus 10150
5140 GB WAALWIJK



14-0039016

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



VERZONDEN 21 MEI 2014

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Padua'

Datum

20 mei 2014

Ons kenmerk

C2147750/3596402

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.C. Toenbreker

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 680 82 29

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gtoenbreker@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Padua'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Uw voorontwerp-bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Cluster Ruimte,
namens deze,

P.M.A. van Beek,
hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de NS Zonetaxi en met de OV-fiets.

