

## **Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Laageinde 103" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 4 maart 2021.**

### **Deel 1 Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Laageinde 103" heeft met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 25 juni 2020 gedurende 6 weken (t/m 6 augustus 2020) ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 5 zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Deze zijn tijdig ontvangen. Een inhoudelijke beoordeling hiervan is dus aan de orde.

Hieronder hebben wij de zienswijzen samengevat. Wij benadrukken dat de zienswijze volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

Tenslotte is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

### **Deel 2 Samenvatting en commentaar**

#### *Algemene reactie op de zienswijzen:*

Al sinds 2016 is initiatiefnemer bezig met planvorming voor de locatie Laageinde 103. Diverse varianten en opzetten zijn aan de orde geweest. De huidige planopzet is reeds eerder eind 2016 goedgekeurd door ons college. Uitdaging bij deze herontwikkeling is de geluidsbelasting van de rijksweg A59.

Het plan bestaat om op deze locatie 11 woningen te realiseren. Een blok van 5 aaneengeschakelde woningen en een blok van 6 aaneengeschakelde woningen. Daarnaast bijgebouwen, 8 garage boxen en een geluidsscherm. Voorheen was het voornemen om op deze locatie 3 vrijstaande woningen (vrije kavels) te ontwikkelen. Echter nadien is gebleken dat hiervoor geen belangstelling is.

Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan is de bouw van de woningen niet toegestaan. De overige bouwwerken zijn wel toegestaan op grond het geldende bestemmingsplan.

Op 11 april 2019 heeft de gemeenteraad besloten om geen inspraak te verlenen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan `Waalwijk, Laageinde 103`.

Door 5 personen is gedurende de periode van terinzagelegging een zienswijze ingediend. De ingediende zienswijzen 1 tot en met 4 zijn gelijklopend.

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van de voorgenomen ontwikkeling.

#### **Samenvatting zienswijzen**

1. Er wordt niet voldaan aan de gemeentelijke normen voor het openbaar groen. In de toelichting is aangegeven aan het plan is getoetst aan het Groenstructuurplan 2017. Indieners zijn van mening dat ook getoetst had moeten worden aan de, in november 2019 door de raad vastgestelde, Groenbeleidsvisie. In deze visie is een groennorm opgenomen. Deze norm geldt als kader voor de ruimtelijke ontwikkeling zoals nieuwbouw op braak liggende terreinen. In deze nota wordt door de gemeente onderscheid gemaakt tussen centrum, woongebieden en dorpen. Het onderhavige perceel valt onder de noemer woonwijken.

Ingevolge van dit beleid moet tenminste 10% van het perceel als grondgebonden openbaar groen worden ingericht en 5% als combinatie groen. Volgens indieners voldoet het plan niet aan deze norm.

## 2. Er wordt niet voldaan aan de eigen parkeernormen

Indieners stellen dat dit project niet voldoet aan de geldende parkeernormen. Op basis van de gestelde norm is er een parkeerbehoefte van 19,8 parkeerplaatsen. Maar op basis van berekening in de toelichting worden slechts 19,3 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de toelichting wordt aangegeven op welke manier die resterende 0,5 parkeerplaats ingevuld gaat worden. Hierbij, zo stellen indieners, wordt uitgegaan van verkeerde veronderstellingen.

In totaal verzoeken indieners 5 tot 6 parkeerplaatsen toe te voegen omdat in de toelichting wordt uitgegaan van verkeerde veronderstellingen:

- Zo kan niet aan beide zijden van het Laageinde worden geparkeerd;
- de stelling dat een inrit komt te vervallen is onjuist in zoverre dat die inrit door een toegangsweg wordt vervangen en er voorts een lange oprit komt;
- met de aanleg van de erf toegangsweg gaan twee parkeerplaatsen verloren;
- het terrein van het voormalige garagebedrijf werd in de weekenden als overloop gebruikt bij grote parkeerdrukke.

## 3. Het procesverloop en de participatie

Indieners stellen dat de gevolgde procedure niet juist is. In oktober 2018 is er een soort inspraak geweest op een plan waar uiteindelijk in april 2019 over is besloten door het college. Dat wat echter een ander plan dan thans voorligt. Over dat plan heeft geen inspraak plaatsgevonden. Terwijl dit een totaal ander plan is dan het eerdere. Indieners betreuren het dat er geen inspraak heeft plaatsgevonden.

## 4. Er zitten onjuistheden in de toelichting op het bestemmingsplan

Indieners geven dat er onjuistheden in de toelichting staan. In 5 punten leggen briefschrijvers uit welke onjuistheden dit zijn.

5. In een van de zienswijzen wordt mede verwezen naar het ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder. De indiener van de zienswijze wijst op een eerder uitgevoerd onderzoek betreffende de geluidsbelasting van de A59. Ook wordt er melding gemaakt van de mogelijke bouw en/of verplaatsing van windmolens nabij de A59.

## **Reactie zienswijzen**

Ad 1. Indieners stellen dat niet voldaan wordt aan de normen zoals opgenomen in de in november 2019 vastgestelde Groenbeleidsvisie.

Ambtelijk is het onderhavige project wel getoetst aan de Groenbeleidsvisie. Echter abusievelijk is dit niet opgenomen in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan. Deze omissie wordt hersteld.

In de visie staan de volgende (bladzijde 19 van de Groenbeleidsvisie) uitgangspunten: De groennorm wordt verwerkt in de afdelingsrichtlijnen van Team Ontwerp Openbare Ruimte (TOOR), zodat groen gelijkwaardig aan en gelijktijdig met de randvoorwaarden voor infrastructuur, parkeren, kabels & leidingen etc. wordt meegewogen in projecten.

- *Voorop staat dat in ieder project voldoende kwalitatief groen wordt gerealiseerd en dat de groennorm in principe binnen de ontwikkeling (nieuwbouw of reconstructie) wordt behaald. In het geval dit niet mogelijk is, zal maatwerk worden geleverd door te zoeken naar compensatie van groen in de directe omgeving.*



Het betreft een oppervlakte groen van in totaal circa 671 m<sup>2</sup>. De geprojecteerde insteekweg en de gronden tussen de garageboxen worden na herinrichting overgedragen aan de gemeente Waalwijk. Een en ander is uitdrukkelijk opgenomen en maakt deel uit in/van de tussen de gemeente en initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

Met initiatiefnemer heeft nog nader overleg plaatsgevonden. Hij is aanvullend bereid om de parkeervakken groen in te richten met groenbetontegels.

In onze optiek voldoet het voorliggende ontwerp aan de uitgangspunten van de Groenbeleidsvisie.

### **Conclusie**

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad. 2. In beginsel dient een planontwikkeling zoveel mogelijk te voorzien in parkeren op eigen terrein.

Voor de goede orde dient op voorhand opgemerkt te worden dat uit jurisprudentie blijkt dat een plan dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid, behorende bij dit plan. Dit staat los van de huidige parkeerdruk.

Conform het gemeentelijke parkeerbeleid, Nota parkeernormen 2015, dienen ten behoeve van het project 20 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Zie de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan, bladzijden 43 en 44.

Het klopt dat er in dit gedeelte van het Laageinde een parkeerverbod aan 1 zijde geldt. Dit wordt ook als zodanig aangepast in de toelichting.

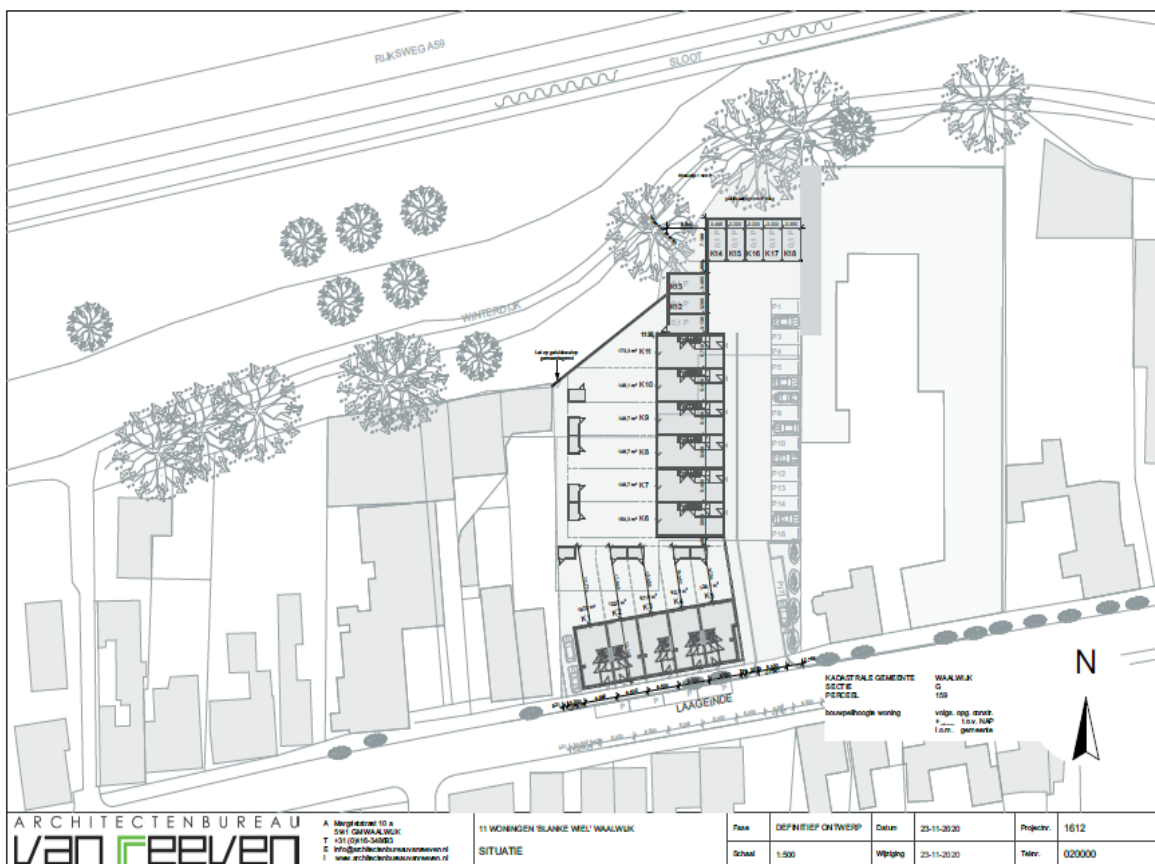
Naar aanleiding van de reacties is nog een kritisch gekeken naar de voorgestelde parkeeroplossing. Bij de toetsing is geen rekening gehouden dat ingevolge verkeerswetgeving in beginsel niet binnen 5 meter van een bocht en kruising geparkeerd mag worden.

In de "oude" situatie (ten tijde van de aanwezigheid van het garagebedrijf) was het mogelijk om 4 auto's te parkeren aan het Laageinde (inclusief trottoir voor Laageinde 105) voor de voormalige garage, zie onderstaande foto's.





In het nieuwbouwplan komt circa 30,5 meter trottoir voor de nieuwe woningen aan het Laageinde (tussen inrit nieuwbouwwoning naast Laageinde 101 en de insteekweg). Minus 5 meter (conform verkeerswetgeving) resteert circa 25,5 meter. Deze ruimte is voldoende om 4 auto's te parkeren. In het gemeentelijke parkeerbeleid wordt in dit geval (informeel parkeren aan de straatzijde) 6 meter per auto aangehouden. Zie onderstaande afbeelding.



Zoals eerder aangegeven is conform het gemeentelijke parkeerbeleid een behoefte van 20 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden 20 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Wellicht ten overvloede kan hierbij nog aangevuld worden dat uit het parkeeronderzoek 2019 blijkt dat de parkeerdruk in dit deel van het Laageinde varieert tussen de 74 en 78%. De maximale toelaatbare parkeerdruk is gesteld op 85%. Los van dit feit voorziet dit bouwplan in parkeren op eigen terrein en is er geen afwenteling van de parkeerbehoefte op het Laageinde.

Dat in het verleden het terrein van het voormalige garagebedrijf in de weekenden als overloop gebruikt kon worden bij grote parkeerdruchte, is nu geen issue. Het betreft een particulier terrein. Feitelijk had ook de vorige eigenaar het terrein kunnen afsluiten voor het parkeren van auto's van omwonenden en bezoekers.

**Conclusie**

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 3. Terecht merken indieners op dat er geen inspraak heeft plaatsgevonden. Wel zijn bewoners geattendeerd op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Reeds in 2019 is besloten door de gemeenteraad om voor het ontwerpbestemmingsplan dat voorziet in de herontwikkeling van de locatie Laageinde 103, geen inspraak toe te passen.

Uit het verslag c.q. terugkoppeling van de bijeenkomst, zoals georganiseerd d.d. 11 oktober 2018 door initiatiefnemer, blijkt dat er melding is gemaakt van een planvorm van 11 woningen.

Op 23 juni 2020 heeft het college besloten het onderhavige ontwerpbestemmingsplan terinzage te leggen voor het indienen van zienswijzen. De raad is hierover per bestuurdersbrief geïnformeerd. Overigens is op voorhand een bewonersbrief verzonden aan 120 adressen aan het Laageinde over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de aanpassing van het initiatief van 3 naar 11 woningen.

Inspraak in het kader van een bestemmingsplanprocedure is geen wettelijk vereiste. Het is ingevolge de inspraakverordening een onderwerp waarover de raad zelf mag beslissen.

**Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 4.

De door indieners aangegeven onjuistheden, zoals opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zullen worden gecorrigeerd.

**Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding tot correcties in de toelichting.

Ad 5.

Uit deze zienswijze is niet duidelijk af te leiden welk punt de indiener ervan wil maken. Onvoldoende blijkt welk bezwaar indiener heeft tegen het ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder en het ontwerpbestemmingsplan `Waalwijk, Laageinde 103`.

De door de indiener ingebracht punten zijn constatering en feiten die voor kennisgeving worden aangenomen en die bovendien het huidige plan en de nu te doorlopen procedure naar het oordeel van ons college niet ter discussie stellen.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat voor de akoestische beoordeling van het bouwplan aan Laageinde 103, de mogelijke komst van een geluidsscherm langs de A59 niet als uitgangspunt is genomen. Het geluidsonderzoek, het ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder, alsook de akoestische beoordeling, zijn gebaseerd op de huidige situatie (wel met het uitgangspunt dat aan de noordzijde van het plangebied een geluidsscherm wordt aangebracht).

Zie hierbij ook de Nota van zienswijzen hogere grenswaarden Wet geluidhinder "Laageinde 103" vastgesteld door burgemeester en wethouders van Waalwijk d.d. 1 december 2020.

**Conclusie**

De zienswijze leidt dan ook niet tot het niet en/of gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan.



### **Deel 3      Aanpassingen bestemmingsplan**

De raad heeft alle zienswijzen beoordeeld en daarop een reactie gegeven. De zienswijzen hebben echter niet geleid tot het afzien van de procedure tot herziening van het bestemmingsplan.

Wel gaf de zienswijze aanleiding om in het vast te stellen bestemmingsplan wijzigingen door te voeren.

Hieronder volgt een overzicht van de wijzigingen die naar aanleiding van de ingediende zienswijzen aan de toelichting van het bestemmingsplan zijn aangebracht.

#### **A. Toelichting**

<b>Bladzijden</b>	<b>Aanpassing</b>
11/12	Er zal gemeld worden dat de voormalige bedrijfsbebouwing reeds is gesloopt.
12	De nieuwe Woonvisie is 17 september 2020 door de gemeenteraad vastgesteld.
14	`Milieuneutraal` wordt vervangen door `klimaatneutraal`.
14	Er wordt een paragraaf `Groenbeleidsvisie` toegevoegd.
20	Vermeld zal worden dat maar aan 1 zijde van de straat geparkeerd mag worden.
46	Vermeld zal worden dat aan 1 zijde van het Laageinde geparkeerd mag worden.
46, 47 en 48	Het onderdeel `parkeren` wordt aangepast. De parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied ingevuld.
52	Het gedeelte van `Op.....tot en met.....aanwezig geweest` komt vervallen.