

## **Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan Bloemenoordflats Waalwijk**

### **DEEL 1: INLEIDING**

Op 12 maart 2019 heeft het college van Waalwijk besloten in te stemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bloemenoordflats' Waalwijk en hierop inspraak te verlenen conform het bepaalde in artikel 4 van de Algemene inspraak- en participatieverordening. De raad van Waalwijk is gelijktijdig van dat besluit in kennis gebracht.

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bloemenoordflats' heeft in het kader van de inspraak met ingang van 14 maart 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Tevens is op 20 maart 2019 door de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd in het buurthuis Bloemenoord te Waalwijk. Omwonenden en de huidige bewoners zijn hiervan in kennis gesteld middels een rechtstreeks schrijven en andere geïnteresseerden middels een algemene publicatie. Tijdens deze bijeenkomst is de gelegenheid geboden kennis te nemen van het plan en vragen te stellen hierover. Hierbij zijn vooral omwonenden en huidige bewoners aanwezig geweest.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn er drie reacties binnengekomen bij de gemeente. In deze nota zijn de inspraakreacties samengevat en naar (hoofd)onderwerp weergegeven en worden deze van gemeentewege beantwoord. Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reactie is in zijn geheel beoordeeld. Indien een inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het voorontwerp-bestemmingsplan is dit in de conclusies expliciet aangegeven.

De voorliggende inspraaknota wordt na vaststelling door het college toegezonden aan de indieners van de inspraakreacties.

#### *Vervolg procedure*

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens op grond van de Wet ruimtelijke ordening 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 meningen van de inspraak zijn verwerkt. Het moment van de terinzagelegging wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina in Weekblad Waalwijk, in het elektronisch gemeenteblad, de Staatscourant en via [www.waalwijk.nl](http://www.waalwijk.nl). Het bestemmingsplan inclusief alle bijlagen en achterliggende stukken is digitaal in te zien via [www.waalwijk.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.waalwijk.nl/ruimtelijkeplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een analoge versie ligt tevens ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis.

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

Binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging dient de gemeenteraad een beslissing te nemen over (eventueel gewijzigde) vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij hij 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, al dan niet in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening gericht aan de voorzieningenrechter van de Afdeling. Dit wordt aangekondigd op de gemeentepagina in Weekblad Waalwijk, in het elektronisch gemeenteblad, de Staatscourant en via [www.waalwijk.nl](http://www.waalwijk.nl). Het bestemmingsplan inclusief bijlagen en achterliggende stukken is digitaal in te zien via [www.waalwijk.nl](http://www.waalwijk.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De analoge versie ligt tevens ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis.

Hierbij geldt dat slechts beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, tenzij het niet indienen van een zienswijze de belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten of het beroep zich richt tegen onderdelen van het bestemmingsplan die gewijzigd zijn vastgesteld.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Wordt er gedurende deze termijn beroep ingesteld, dan treedt het plan wel in werking, maar is het pas onherroepelijk nadat er uitspraak is gedaan in het beroep. Wordt er tevens een verzoek om voorlopige voorziening gedaan, dan treedt het plan pas in werking nadat over dit verzoek is geoordeeld.

## DEEL 2: OVERZICHT INSPRAAKREACTIES

Vanwege de privacy is deze lijst niet openbaar.

## DEEL 3: SAMENVATTING EN BEANTWOORDING

Inspreker 1.

	<b>Reactie</b>	<b>Antwoord</b>
1.	De parkeernorm van 1,2 is te hoog. De huidige parkeernorm van 0,9 is ruim voldoende.	<p>De gemeente Waalwijk hanteert de gemeentelijke parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per appartement. Echter heeft Casade door middel van verschillende onderzoeken aangetoond dat een verlaagde parkeernorm gehanteerd kan worden, kijkend naar de te realiseren woningtypen en het leeftijdsbeeld van de (toekomstige) bewoners.</p> <p>Voor onderhavig planvoornemen wordt derhalve een parkeernorm van 1,0 per appartement aangehouden. Daarbij worden de overige 0,4 parkeerplaatsen in contractuele voorwaarden vastgelegd: indien blijkt dat de parkeerdruk in het plangebied 85% of meer bedraagt, dienen deze parkeerplaatsen alsnog gerealiseerd te worden binnen het plangebied c.q. exploitatiegebied. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat de parkeerdruk in het gebied onder de vastgestelde 85%-drempel blijft.</p>
	<b>Conclusie</b>	
	De inspraakreactie leidt niet tot afzien van vaststelling van het bestemmingsplan. Wel wordt de toelichting op dit punt aangepast/aangevuld.	

Inspreker 2.

	<b>Reactie</b>	<b>Antwoord</b>
1.	In het voorontwerpbestemmingsplan is de Esdoornstraat niet opgenomen in de uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.	De plangrens van het plangebied loopt tot de Esdoornstraat, vandaar dat deze niet opgenomen is in de uitsnede van de vigerende beheersverordening. Voor de overzichtelijkheid wordt de uitsnede aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.
2.	Er wordt onvoldoende gemotiveerd hoe meer groen wordt gerealiseerd en bewoners bij het parkachtige betrokken worden.	Met de beoogde ontwikkeling wordt de bestemming 'Verblijfsgebied' planologisch drastisch verkleind en de bestemming 'Groen' en 'Water' vergroot met circa 9.390 m <sup>2</sup> op het Distelplein en circa 2.315 m <sup>2</sup> op het Larixplein. In werkelijkheid resulteert dit in het verwijderen van de wegen/paden binnen de plangebieden.

		<p>De verharding wordt verplaatst/geclusterd aan de randen van de gebieden (langs de Valeriaanstraat en Esdoornstraat). Door het verwijderen van de verharding binnen de gebieden ontstaat een meer parkachtige uitstraling.</p> <p>In tegenstelling tot hetgeen de inspreker aangeeft, neemt de omvang van het groen daarmee wel degelijk toe ten opzichte van de huidige situatie.</p> <p>Het schetsontwerp van de openbare ruimte is gerepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst d.d. 20 maart 2019 in buurthuis Bloemenoord. Het voorlopige ontwerp van de openbare ruimte is te bekijken tijdens een inloopbijeenkomst d.d. 23 september 2019.</p>
3.	<p>Aan de kant van de Esdoornstraat verdwijnen bomen en worden appartementen dicht op woningen gerealiseerd. Onvoldoende wordt gemotiveerd dat de groene omgeving voor iedereen verbetert.</p>	<p>Een deel van de bomenrij wordt na planrealisatie vervangen door nieuwe bomen en beplanting. Hiermee wordt rekening gehouden in het ontwerp van het openbare gebied.</p> <p>De afstand van de beoogde bebouwing tot de woningen aan de Esdoornstraat bedraagt circa 40 meter i.p.v. de huidige 85 meter. Gesteld wordt dat een afstand van 40 meter zodanig ruim is, dat de beoogde situering stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht.</p> <p>Door de (her)planting van de bomen en de dusdanig grote afstand tot de flats, kan niet worden geoordeeld dat het bouwplan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de persoonlijke levenssfeer en het uitzicht van de inspreker.</p>
4.	<p>Door verlegging van de in- en uitrit van het parkeerterrein vindt er dagelijkse hinder plaats van inschijnende koplampen.</p>	<p>Mogelijke overlast van inschijnende koplampen kan een rol spelen in afwegingen omtrent ruimtelijke besluiten.</p> <p>Echter is er in het stedenbouwkundig ontwerp bewust voor gekozen om de inrit te verleggen. Door de infrastructurele voorzieningen aan de noordzijde te plaatsen, ontstaat namelijk aan de zuidzijde een groenere, parkachtige uitstraling in tegenstelling tot de huidige situatie. Wat het woon- en leefklimaat ter plaatse ten goede komt, zowel in het plangebied als naar de omwonenden toe.</p>

		<p>Hier staat tegenover dat de in- en uitritten en het parkeren in het noorden geclusterd worden. Daarbij is gekozen voor een lusvormige ontsluiting, zodat het aantal verkeersbewegingen beter gestroomlijnd kan worden. Hierdoor ontstaan een comfortabele doorgaande route in plaats doodlopende hofjes zoals in de huidige situatie.</p> <p>Bij het realiseren van lusvormige straten is het nagenoeg onmogelijk om voorkomen dat koplampen een woning binnen schijnen. Daarbij is de keuze gemaakt om het algemeen belang van het stedenbouwkundig ontwerp voor het individueel belang te stellen.</p> <p>Daarnaast is in de huidige situatie reeds haaksparkeren tegenover de woning gesitueerd, waarbij ook in de huidige situatie sprake is/kan zijn van inschijnende koplampen.</p> <p>Bij vermeende planschade kan eventueel na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tegemoetkoming planschade worden ingediend.</p>
5.	Onduidelijk is waarom het gebied volledig moet worden ingericht en waarom groenstructuren moeten verdwijnen.	<p>De huidige appartementen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de huidige eisen. Met de herontwikkeling is het uitgangspunt dat de nieuwe woningen energieneutraal worden opgericht: de woningen worden gasloos, op de daken worden zonnepanelen aangelegd en er wordt gewerkt met warmtepompen.</p> <p>Voor het plaatsen van de zonnepanelen is een noord-zuid georiënteerde inrichting noodzakelijk. Daarnaast ontstaat door het verplaatsen van de woonblokken een park aan de randen van het plangebied waar de gehele wijk van gebruik kan maken, en zicht op heeft. In tegenstelling tot de huidige situatie waarbij het park ingesloten wordt tussen de verschillende woonblokken</p>
6.	Onvoldoende wordt gemotiveerd waarom de voorgestane ontwikkeling niet op de bestaande locatie kan plaatsvinden.	Zie bovenstaande reactie.
7.	Onduidelijk is welk type woningen wordt ontwikkeld. Daardoor is toetsing aan de parkeernormen niet mogelijk.	Er worden appartementen voor de sociale huur ontwikkeld. Voor dergelijke type woningen kan een lagere parkeernorm gehanteerd worden dan voor appartementen in de particuliere sector.

		<p>Daarnaast is door Casade aangegeven dat de komende periode veel inwoners gebruik gaan maken van de terugkomregeling. Kijkend naar het leeftijdsbeeld van degene die terugkeren, kan in dit bestemmingsplan een verlaagde parkeernorm gehanteerd worden. (zie reactie op inspreker 1)</p> <p>De nieuw te hanteren parkeernorm (1,0) is daarbij hoger dan de huidige parkeernorm (0,9). Noch uit klachten daaromtrent, noch uit het uitgevoerde parkeeronderzoek is gebleken dat er in het verleden sprake is geweest van een te beperkte parkeernorm. Derhalve wordt in beginsel uitgegaan van een parkeernorm van 1,0.</p>
8.	De factor bezoek is in het parkeeronderzoek niet juist gewogen omdat bezoek vaak niet meer na 20:00 uur aanwezig is.	In het parkeerbeleid van de gemeente Waalwijk is opgenomen dat bij alle functies een maximale telperiode over 14 dagen geldt, waarbij minimaal twee keer het aantal vrije parkeerplaatsen op een werkdagnacht (00:00) en een zaterdagavond (20:00) geteld dient te worden. Deze meetmomenten volstaan voor het uitvoeren van het onderzoek in deze situatie. Het betreffen de drukste momenten gelet op het gebruik van de omgeving (wonen).
9.	Onduidelijk is of de gemeente Waalwijk instemt met de uitgangspunten en conclusies van het parkeeronderzoek.	<p>De gemeente Waalwijk stelt in beginsel dat ter plaatse voldaan moet worden aan een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per appartement. Echter indien een parkeeronderzoek uitwijst dat er binnen het plangebied én in de omgeving een lage parkeerdruk heerst dan kan dit een motivering vormen voor het afwijken van de parkeernorm door de gemeente. Er is voor de ontwikkeling een parkeeronderzoek uitgevoerd conform het gemeentelijke parkeerbeleid (Parkeernormen Waalwijk, 2015).</p> <p>Het gemeentelijk parkeerbeleid geeft aan dat de locatie ligt binnen de zone 'rest bebouwde kom' van de gemeente Waalwijk. In dit gebied wordt voor wonen een acceptabele loopafstand van 100 meter gehandhaafd. Als grens van de beschikbare parkeercapaciteit wordt een bezettingspercentage van 85% gehanteerd. Of wel: 85% van de beschikbare parkeercapaciteit mag bezet zijn. De overige 15% is nodig voor de verwachte groei van het autobezit en de</p>

		<p>niet-buurtgebonden voertuigen ('bezoekers'). Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat op alle onderzoeksmomenten binnen de onderzoeksgebieden voldoende beschikbare parkeerplaatsen resteren en de parkeerdruk ruim onder de 85% drempel blijft.</p> <p>Derhalve is de gemeente akkoord met een verlaagde parkeernorm van 1,0 per appartement, met als voorwaarden dat in de contractuele voorwaarden wordt vastgelegd dat indien blijkt dat de parkeerdruk in het plangebied 85% of meer bedraagt, de overige 0,4 parkeerplaatsen (conform de gemeentelijke norm van 1,4) alsnog worden gerealiseerd binnen het plangebied c.q. exploitatiegebied.</p>
10.	<p>Er wordt, ongemotiveerd en daarmee in strijd met artikel 4:84 van de Awb, afgeweken van de Werkwijze bomen. De enige eis is dat er bomen behouden blijven op het Distelplein. Daarmee wordt niet voldaan aan het gemeentelijk beleid waarin is bepaald dat bomen 1-op-1 moeten worden herplant.</p>	<p>Het doel van de 'Werkwijze bomen' is dat iedereen inzicht kan verkrijgen, hoe er binnen de gemeente Waalwijk met bomen wordt omgegaan.</p> <p>In 'Werkwijze bomen' wordt het volgende gezegd met betrekking tot de herplantplicht: <i>"In de Algemene Plaatselijke Verordening, artikel 4.1 en 2 is een voorwaarde tot herplant opgenomen die kan worden toegepast op bomen op openbaar terrein. De herplant wordt ingevuld door ter plaatse nieuwe bomen terug te planten."</i></p> <p>In onderhavig geval van reconstructie waarbij de openbare ruimte in zijn geheel veranderd wordt, is vervanging ter plaatse (één op één) nagenoeg onmogelijk.</p> <p>Inmiddels is in het 'Ontwerp openbare ruimte Bloemenoordflats' (d.d. 16 juli 2019) nader uitgewerkt welke bomen behouden blijven, welke gekapt worden en welke soorten aangeplant worden. Zo worden op het Larixplein 28 bomen gekapt, maar daarvoor in de plaatsen worden elders binnen het plangebied 62 bomen terug geplant (38 extra bomen). Op het Distelplein worden 28 bomen gekapt, daarvoor in de plaats worden elders 49 nieuwe bomen geplant (21 extra bomen).</p>

		Aan de hand van het ontwerp openbare ruimte zal in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de paragraaf 'Werkwijze bomen gemeente Waalwijk' nader aangevuld worden.
11.	Onduidelijk is of de gemeente Waalwijk voornemens is, al dan niet onder voorwaarden, een ontheffing hogere geluidwaarde te verlenen.	<p>De procedure voor het aanvragen van een ontheffing voor een hogere geluidswaarde loopt parallel aan de bestemmingsplan procedure. Het ontwerpbesluit hogere waarden wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.</p> <p>De gemeente is voornemens om deze ontheffing hogere waarden te verlenen.</p>
12.	Onduidelijk is of er een overeenkomst is gesloten tussen de gemeente Waalwijk en Casade waarin de (geluid)voorwaarden van de gemeente worden geborgd. Daarmee is niet inzichtelijk of het plan uitvoerbaar is.	<p>Om te waarborgen dat het bouwplan voldoet aan de vastgestelde hogere waarde wordt een hogere waarde procedure doorlopen.</p> <p>Middels een hogere waarde procedure wordt door het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toegestaan dan de voorkeursgrenswaarde. Een hogere waardenbesluit neemt men altijd met het oog op een ander besluit. Het bevoegd gezag neemt dus altijd twee aparte besluiten het ruimtelijke besluit (bestemmingsplan) en het hogere waarde besluit. Een hogere waarde wordt alleen verleend als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toepassing van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend is, of;</li> <li>- Overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundigen, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.</li> </ul> <p>Het hogere waardenbesluit vormt uiteindelijk het toetsingskader voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.</p> <p>In het "Hogere waarde beleid" heeft de gemeente Waalwijk aangegeven in welke situaties en onder welke voorwaarden zij meewerkt aan een dergelijk verzoek. In het ontwerpbestemmingsplan is de paragraaf geluid (5.6) aangevuld met een toetsing hogere waarde beleid Wet geluidhinder.</p>



13.	Verzocht wordt om voorafgaande aan de bouw een funderingsadvies op te vragen en vast te leggen dat de gekozen funderingstechniek geen schade zal opleveren voor de omliggende woningen danwel dat er een nulmeting wordt uitgevoerd waarbij alle (eventuele) schade die ontstaat wordt vergoed.	Voorafgaand aan de realisatie van het plan wordt een nulmeting uitgevoerd, waardoor eventuele schade verhaald kan worden.
<b>Conclusie</b>		
De inspraakreactie leidt niet tot afzien van vaststelling van het bestemmingsplan. Wel wordt de toelichting aangepast/aangevuld aan de hand van het gestelde bij de punten 1, 7, 9, 10 en 12.		

Inspreker 3.

	<b>Reactie</b>	<b>Antwoord</b>
1.	Verzocht wordt huidige groenstrook en trottoir ter plaatse van de zijkant van de woning te handhaven zodat verkeer niet direct langs slaapkamer en poort rijdt.	Bij de (her)inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de noodzakelijke eisen voor een goede inrichting. Het trottoir tussen de woning en de parkeerplaatsen blijft gehandhaafd.
<b>Conclusie</b>		
De inspraakreactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.		

#### **DEEL 4: WETTELIJK VOOROVERLEG**

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta.

De provincie Noord-Brabant is op 13 maart 2019 om advies gevraagd over het voorontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft binnen de termijn van 6 weken geen reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Daarmee wordt geconstateerd dat het voorontwerpbestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen.

Van het waterschap hebben we op 29 maart 2019 een positief wateradvies onder voorbehoud ontvangen, met daarin de volgende opmerkingen:

##### *Toelichting*

- Op de Verbeelding wordt voor de locatie Distelplein aangeduid dat het middelste appartementencomplex bovenop een a-watergang c.q. duiker in een a-watergang wordt gesitueerd. Hiervoor geeft het waterschap geen toestemming.
- Verder wordt er gesproken over een waterbuffer voor hemelwater van minimaal 40 mm op het/de dak(en), berging regenwater in de openbare ruimte en afstroming hemelwater over maaiveld. Van deze voorzieningen willen we graag nadere uitwerkingen zien.

Na nader overleg met het waterschap is bepaald dat de positionering van de middelste flat op het Distelplein, aan de Wederikstraat, ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan in beginsel gehandhaafd kan blijven.

Besloten is om de waterbuffer voor hemelwater van minimaal 40 mm op de daken vanwege uitvoeringstechnische redenen te laten vervallen. In plaats daarvan wordt het hemelwater van de gebouwen gebufferd in wadi's in de openbare ruimte. In het overleg van 17 september 2019 heeft het waterschap aangegeven met de gewijzigde wijze van waterbuffering in te kunnen stemmen, mits wordt voldaan aan de technische eisen. Een en ander zal verder worden uitgewerkt in overleg met het waterschap.

In het inrichtingsplan openbare ruimte is expliciet rekening gehouden met de berging van regenwater en afvoer van neerslag met afstroming van hemelwater over het maaiveld. Voor de berging van hemelwater wordt o.a. voorzien een vergroting van de watergangen, zowel op het Distelplein als op het Larixplein. In totaal wordt er 1.549 m<sup>2</sup> aan oppervlaktewater aangelegd (zie bijlage 4).

## **DEEL 5: CONCLUSIE**

Ten gevolge van de vooroverlegreactie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding is de bestemming 'Water' deels verlegd en vergroot ten aanzien van de watercompensatie. Daarnaast is middels een aanduiding de ligging van de duiker aangegeven. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de passage over waterbuffering op het dak vervangen door een passage over waterbuffering in wadi's op het openbare terrein. De waterbuffer zal in een later stadium worden uitgewerkt.