

## **Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk – Kasteellaan".**

### **DEEL 1: INLEIDING**

Het ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk - Kasteellaan" heeft met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 10 juni 2021 gedurende 6 weken (t/m 21 juli 2021) ter inzage gelegen. Gelijktijdig heeft ook de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Immers voor dit project is de zogenaamde coördinatieregeling van toepassing. De gemeenteraad heeft dit besloten in de vergadering van 4 juni 2020.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is een zienswijze (d.d. 20 juni 2021) over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Deze is tijdig ontvangen. Een inhoudelijke beoordeling hiervan is dus aan de orde. Vooruitlopend op deze zienswijze is ook nog een brief (d.d. 3 mei 2021) aangeboden aan de gemeenteraad ondertekend door 31 omwonenden met daarin bedenkingen tegen het onderhavige ontwerpbestemmingsplan en bouwplan. Alhoewel deze niet formeel kan worden aangewezen als zienswijze, is er inhoudelijk een overlap en is een reactie opgenomen in deze Nota van zienswijzen.

Hieronder hebben wij de zienswijze 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 zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

De voorliggende nota van zienswijzen wordt na vaststelling door het college ter informatie toegezonden aan de indiener(s) van de zienswijze.

#### *Vervolprocedure*

Het ontwerpbestemmingsplan wordt binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging aan de gemeenteraad voorgelegd om 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 (hierna: Afdeling) 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 in principe 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: SAMENVATTING EN BEANTWOORDING

Zienswijze	Reactie gemeente
In 2013 is er een vergunning verleend voor een torenflat van 8 hoog, nu zou het 10 hoog gaan worden. De 8 hoge torenflat is naar onze mening al te hoog en is niet passend in de wijk.	<p>Wellicht dat hier sprake is van een misverstand: op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herontwikkeling Besoyen" mag een gebouw met een hoogte van 27,5 meter met 67 appartementen worden opgericht. Er is geen omgevingsvergunning verleend voor een flat.</p> <p>Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan voorziet in 75 sociale huur wooneenheden in 2 appartementengebouwen, 1 gebouw van 4 lagen aan de Kasteellaan/Loondonk en 1 gebouw van 10 lagen aan de Burgemeester Verwielstraat/Hertog Janpark.</p> <p>De woningen Loondonk 1 tot en met 7 zijn op minimaal circa 82 meter gelegen van het geprojecteerde gebouw van 10 lagen. De afstand ten opzichte van de woningen aan het Hertog Janpark bedraagt minimaal circa 50 meter.</p> <p>Wij achten een dergelijk gebouw op deze locatie stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar. Ondanks dat de locatie is gelegen in een "welstandsvrije zone", is het plan ter beoordeling voorgelegd aan de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie. Deze commissie heeft het plan positief beoordeeld.</p>
Bezwaar tegen de 8 extra parkeerplaatsen, welke gecreëerd gaan worden in de groenstrook van Loondonk.	Onderdeel van het bestemmingsplan "Herontwikkeling Besoyen" (vastgesteld d.d. 19 augustus 2013) is onder meer een berekening van het aantal parkeerplaatsen (bijlage 16 van dit bestemmingsplan te raadplegen via <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> ). In het

	<p>inrichtingsplan behorende bij voornoemd bestemmingsplan is een en ander als volgt weergegeven:</p>  <p>Deze afbeelding is opgenomen op bladzijde 55 van de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>Hieruit blijkt dat reeds in 2013 was voorzien in de aanleg van parkeerplaatsen in de groenstrook op de Loondonk. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan heeft deze groenstrook de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied', waarbinnen de aanleg van deze parkeerplaatsen ook al mogelijk is.</p>
<p>18 appartementen van Casade zijn gereserveerd voor Chapeau Woonkringen Waalwijk. Volgens Casade hebben de meeste bewoners van Chapeau Woonkringen geen rijbewijs. Dit houdt in dat er minder parkeerplaatsen gecreëerd hoeven te worden.</p>	<p>Het is juist dat in eerste instantie 18 appartementen zijn bedoeld voor mensen met een autistische beperking. Naar verwachting zal bij deze doelgroep sprake zijn van minder autobezit en -gebruik.</p> <p>Echter op grond het voorliggende ontwerpbestemmingsplan mogen deze 18 appartementen gebruikt worden als reguliere woningen, met het daarbij behorende autobezit.</p> <p>Wel zijn we bereid om te wachten met de aanleg van de parkeerplaatsen in Loondonk totdat er ervaring is opgedaan met het parkeergedrag van de bewoners en bezoekers van de geplande nieuwe appartementen. Op basis van deze bevindingen wordt bepaald of/wanneer deze parkeerplaatsen daadwerkelijk worden gerealiseerd.</p>
<p>Twijfels omtrent onderliggend parkeeronderzoek mede in relatie tot de</p>	<p>Door Ordito is een parkeeronderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van de appartementen binnen het plangebied. In dit parkeeronderzoek wordt onderzocht</p>

<p>vestiging van een medisch centrum en het oprichten van 24 appartementen aan de overzijde van de Kasteellaan.</p>	<p>hoeveel parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn en wat de parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied is. Hierbij is de bezetting van parkeerplaatsen in de avond- en de nachturen maatgevend.</p> <p>Met de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied verandert de parkeerbehoefte. In de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015 valt de locatie binnen de zone 'rest bebouwde kom'. Ter plaatse moet worden voldaan aan een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per appartement.</p> <p>Uit parkeertellingen op vier momenten in de avond kan worden geconcludeerd dat op alle onderzoeksmomenten binnen onderzoeksgebied nog voldoende beschikbare parkeerplaatsen resterend en de parkeerdruk ruim onder de 85%-norm blijft. Op de formele parkeervakken aan de Kasteellaan en de Burgemeester Verwielstraat wordt relatief weinig geparkeerd. Uit het onderzoek blijkt dat deze locaties relatief veel vrije parkeerplaatsen hebben. Uitgaande van de grootste bezetting (dinsdag 28 januari en 4 februari), kunnen 26 parkeerplaatsen toebedeeld worden aan de ontwikkeling. Op basis van de parkeernorm leidt de ontwikkeling van 75 appartementen tot een parkeerbehoefte van 105 parkeerplaatsen.</p> <p>De parkeerbehoefte van het medische centrum aan de overzijde van de Kasteellaan richt zich primair op de dagperiode. Bij de geplande appartementen in de voormalige zusterflat is voorzien in de aanleg van extra parkeerplaatsen in de Maylaan. Bovendien kan er ook gebruikt gemaakt worden van het parkeerterrein van het ETZ.</p>
<p>Vrees voor verkeersonveilige situaties.</p>	<p>De huidige verkeersstructuur in de directe omgeving van het plangebied blijft behouden. In de directe omgeving van het plangebied vormen de Burgemeester Verwielstraat en de Kasteellaan twee belangrijke verkeersroutes. Beide wegen hebben een duidelijke (gebieds)ontsluitende functie. De Loondonk is te classificeren als erftoegangsweg en dient uitsluitend ter ontsluiting van aangrenzende percelen waaronder ook het plangebied.</p> <p>Bij de herinrichting van de Loondonk is al rekening gehouden met de bouw van appartementen op de voormalige schoollocatie. Er worden ten opzichte van de oude planologische situatie slechts 8 extra woningen toegevoegd. Deze geringe toename van het aantal woningen zal niet leiden tot verkeersonveiligheid.</p>

**DEEL 3: CONCLUSIE**

Het college heeft de zienswijze beoordeeld en daarop een reactie gegeven. De zienswijze heeft niet geleid tot het afzien van de procedure tot herziening van het bestemmingsplan.

**DEEL 4: AMBTHALVE WIJZIGINGEN**

De bezonningsstudie d.d. 21 juli 2020 wordt als bijlage, behorende bij de toelichting, toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan `Waalwijk – Kasteellaan`.

Tevens wordt een paragraaf over de bezonningsstudie toegevoegd aan de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.