

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Gedempte Haven'

DEEL 1: INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gedempte Haven' heeft tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de receptie van het stadhuis. Binnen de termijn van terinzagelegging heeft een ieder een zienswijze kunnen indienen. Het ontwerpbestemmingsplan kon tevens worden ingezien via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht op het ontwerpbestemmingsplan. Hieronder hebben wij deze zienswijzen samengevat weergegeven. Wij benadrukken dat de zienswijzen volledig zijn beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. Tot slot is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

DEEL 2: OVERZICHT ZIENSWIJZEN

Ontwerpbestemmingsplan			
Nr.	Indiener	Datum ontvangst	Ontvankelijk
1.	(Zie vertrouwelijke bijlage)	18 januari 2024	ja
2.	(Zie vertrouwelijke bijlage)	29 januari 2024	ja

DEEL 3: SAMENVATTING EN BEANTWOORDING

Ontwerpbestemmingsplan		
Zienswijze 1	Antwoord	Aanpassing
Het bestemmingsplan maakt het inrichten van een gezondheidscentrum op het bouwterrein van de oude haven mogelijk. Dat betekent een vierde centrum op een terrein van 450 bij 450 meter (Besoyen, Mr v Cooth, Kasteellaan, ETZ en Oude haven). Een nieuw gezondheidscentrum in de Gedempte Haven niet wenselijk is door de te grote concentratie zorgaanbod op een te klein gebied	De gemeente heeft geen beleid ten aanzien van de spreiding van gezondheidscentra. Wij laten de ontwikkeling hiervan aan de markt over. Derhalve hebben wij ons beperkt tot een beoordeling of de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dat is in onze ogen het geval. De ontwikkelaar heeft laten weten bereid te zijn na te denken over een alternatieve invulling van het gebouw met een andere (maatschappelijke) functie. Hiervoor wordt een binnenplanse afwijking opgenomen in de planregels die inhoudelijk aansluit bij de regeling uit bestemmingsplan Gemengd gebied.	Aan artikel 5 Maatschappelijk wordt een bepaling 5.5 'afwijken gebruiksregels' toegevoegd.
Zienswijze 2	Antwoord	Aanpassing
In het kader van de inspraak is reeds gewezen op verkeersdruk rond het Leefdaelhof. Het bestemmingsplan houdt geen rekening met de huurconstructie waarbij bewoners parkeerplaatsen huren van de Protestantse Gemeente. Dit is altijd een tijdelijke oplossing geweest. De gemeente zou hebben toegezegd voor een definitieve oplossing te zullen zorgen. De Protestantse Gemeente beraadt zich op het afstoten van kerkelijk vastgoed. Als de keuze op de monumentale kerk en het bijgebouw "Kerk aan de Haven" valt, zouden deze plaatsen kunnen verdwijnen. Daarom is het een gemiste kans als de gemeente in de plannen rondom het Leefdaelhof niet voorziet in private parkeerplaatsen voor de bewoners.	Bij de bouw van de woningen aan het Leefdaelhof is het uitgangspunt geweest dat hier niet zou kunnen worden geparkeerd. Dit is uitgesloten in een kettingbeding dat is opgenomen in de notariële leveringsakten. Dit is een zaak tussen de bewoners van het Leefdaelhof en de Protestantse Gemeente als eigenaar van de gemeenschappelijke gronden aldaar. Rond 2003/2004 heeft de Protestantse Gemeente de gronden afgesloten, omdat er in strijd met het beding werd geparkeerd. De Protestantse Gemeente heeft toen een plan ontwikkeld voor de aanleg van 11 parkeerplaatsen die zouden worden verhuurd aan de bewoners. Dit is wederom een zaak tussen de bewoners en de Protestante Gemeente. De gemeente Waalwijk heeft weliswaar de wenselijkheid van deze oplossing onderkend en hieraan medewerking verleend door de betreffende gronden te verkopen aan de Protestantse Gemeente, maar uit de ons bekende stukken blijkt niet dat vanuit de gemeente Waalwijk een (definitieve) parkeeroplossing zou zijn toegezegd. De	Geen

	situatie aan het Leefdaelhof verschilt niet van de vergelijkbare situaties in de omgeving, waarbij bewoners evenmin op eigen terrein kunnen parkeren en zijn aangewezen op het openbaar gebied. Er is in onze ogen geen sprake van een bijzondere situatie op basis waarvan het creëren van private parkeerplaatsen zou kunnen worden verantwoord. Het zou daarentegen een ongewenste precedentwerking kunnen hebben. In de parkeerbalans van het bestemmingsplan Gedempte Haven is rekening gehouden met de bestaande parkeercapaciteit: Deze parkeerplaatsen komen terug in het plangebied. Een eventuele herontwikkeling van de monumentale kerk maakt geen deel uit van het bestemmingsplan Gedempte Haven. Als van dergelijke ontwikkeling in de toekomst sprake zal zijn, zal op dat moment de daarmee gepaard gaande parkeerbehoefte moeten worden beoordeeld.	

DEEL 4: CONCLUSIE

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan als volgt te wijzigen ten opzichte van het ontwerp:

- Aan artikel 5 'Maatschappelijk' wordt de volgende afwijkmogelijkheid toegevoegd:

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 onder a voor het gebruik van gronden voor:

- niet-publieksgerichte maatschappelijke voorzieningen;*
- publieksgerichte maatschappelijke voorzieningen;*
- parkeervoorzieningen in bestaand gebouw;*

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;*
- b. geen onaanvaardbare situatie ontstaat met betrekking tot milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;*
- c. geen nadelige beïnvloeding ontstaat van de normale afwikkeling van het verkeer en de feitelijke verkeerssituatie;*
- d. voldaan wordt aan artikel Artikel 13 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;*
- e. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het karakter van de omgeving.*