

Raadsvoorstel

Dossier:

Datum collegevergadering: 10 oktober 2023
Onderwerp: (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan
"Baardwijksestraat, Waalwijk (Borksesticht)".

0. Adviespunten/beslispunten

- geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro;
- vaststellen (gewijzigd) van het bestemmingsplan "Baardwijksestraat, Waalwijk (Borksesticht)".

1. Aanleiding?

Het plangebied waar de ontwikkeling is voorzien, is gelegen aan de Baardwijksestraat 89 – 123 (oneven) en 80 – 98 (even) te Waalwijk. Beoogd wordt ter plaatse 12 grondgebonden eengezinswoningen en 47 appartementen te realiseren. Momenteel staan er 28 verouderde grondgebonden eengezinswoningen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Baardwijksestraat, Waalwijk (Borksesticht)" heeft juni/juli 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Nu is het bestemmingsplan zover dat het ter (gewijzigde) vaststelling aan uw gemeenteraad kan worden aangeboden.

2. Wat willen we bereiken?

Een herontwikkeling van de percelen/panden Baardwijksestraat 80 t/m 123 tot maximaal 12 grondgebonden woningen en 48 appartementen (sociale huur) en bijbehorende voorzieningen.

3. Argumenten/Overwegingen

Casade heeft verschillende onderzoeken uit laten voeren, zoals voorgeschreven bij het opstellen van een bestemmingsplan. De gemeente heeft controle uitgevoerd op deze plannen en er mee ingestemd.

Vanuit volkshuisvesting en stedenbouw kan ingestemd worden met deze ontwikkeling.

De beoogde herontwikkeling gaat uit van 12 grondgebonden woningen ter plaatse van de percelen Baardwijksestraat 80-98 (even) en maximaal 48 appartementen ter plaatse van de percelen Baardwijksestraat 89 – 123 (oneven). Het stedenbouwkundige ontwerp overschrijdt daarmee de gestelde maximale goot- en bouwhoogte en het maximum aantal woningen.

Daarnaast wijkt het voornemen af van de gestelde typologieën 'gesloten, halfvrijstaand of vrijstaand' ter plaatse van de beoogde appartementen en is er strijdigheid met de bepaling dat woningen in de voorgevelrooilijn moeten worden gebouwd.

Appartementsgebouwen met dergelijke maatvoering (drie woonlagen, met een maximum bouwhoogte van 10,5 meter) wordt passend geacht in de Baardwijksestraat, aangezien deze straat een historische noord-zuid verbinding is die bestaat uit een afwisseling van

kleine en grote stedenbouwkundige volumes. Dit varieert van wooncomplexen tot een school, vrijstaande bebouwing en ook bouwblokken met rijwoningen. Het voorliggende ontwerp anticipeert op deze variatie.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Hogere waarde Wet geluidhinder

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document "Hogere waarde beleid Wet geluidhinder" d.d. 6 april 2010 van de gemeente Waalwijk. De Omgevingsdienst Midden en West Brabant heeft positief geadviseerd over de te verlenen hogere waarden geluidhinder. Wij hebben dan ook in ons besluit d.d. 10 oktober 2023 besloten om de hogere waarden te verlenen.

Opgemerkt kan worden dat in het kader van de herinrichting van de Baardwijksestraat inhoudelijke en procedurele afstemming heeft plaatsgevonden.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Bijlage 4 behorende bij de toelichting, STIKSTOFDEPOSITIE BORKSESTICHT WAALWIJK, is op een aantal onderdelen aangepast.

4. Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst overeengekomen. Ambtelijke kosten, aanpassingen in de openbare ruimte, waaronder onder meer de aanleg van parkeerplaatsen, en eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn voor rekening initiatiefnemer. Er kan daarom worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5. Risico's

De mogelijke procesrisico's van bijvoorbeeld bezwaar- en beroepsprocedures (met eventuele financiële gevolgen) en planschade zijn voor rekening van initiatiefnemer. Dit is in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

6. Participatie

In het onderhavige raadsvoorstel is er sprake van een bestemmingsplanprocedure. Hierin zijn de processtappen, zoals omschreven in de Wet ruimtelijke ordening bepalend.

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog middels het instellen van een klankborggroep en het organiseren van diverse bijeenkomsten. Een en ander kunt u ook terugvinden op de website van Casade. Door diverse bestuurders- en raadsinformatiebrieven is uw raad hiervan de afgelopen jaren op de hoogte gebracht.

Voor een volledig overzicht verwijzen wij uw gemeenteraad korthedshalve naar de bijgevoegde Communicatiematrix bestemmingsplan "Baardwijksestraat, Waalwijk (Borksesticht)".

7. Duurzaamheid

De gemeente Waalwijk zich heeft gecommitteerd aan de 17 duurzaamheidsdoelen van de Verenigde Naties (SDG's). Met de besluitvorming op basis van dit raadsvoorstel wordt bijgedragen aan tenminste 2 duurzaamheidsdoelstellingen. Hieronder wordt aangegeven op welk(e) duurzaamheidsdoel(en) het raadsvoorstel betrekking heeft en indien mogelijk in welke mate.

De raad van de gemeente Waalwijk;

gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 10 oktober 2023;

gelet op het feit dat het ontwerpbestemmingsplan "Baardwijksestraat, Waalwijk (Borksesticht)" met ingang van 15 juni 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze periode geen zienswijzen zijn ontvangen;

gezien het raadsvoorstel Onttrekking reserve sociale woningbouw t.b.v. project "Borksesticht";

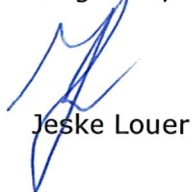
gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

BESLUIT:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro.
2. Het bestemmingsplan "Baardwijksestraat, Waalwijksestraat (Borksesticht)" met ID nummer NL.IMRO.0867.BPWWBorksesticht-VA01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting.

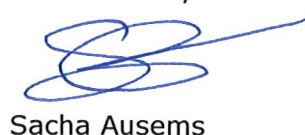
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 november 2023.

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,



Jeske Louer

de voorzitter,



Sacha Ausems

1. Duurzame steden en gemeenschappen

Het onderliggende plan van de 60 wooneenheden voldoet aan de meest recente eisen uit het Bouwbesluit (BENG). Tevens wordt voldaan aan de bepalingen en de normen uit de Groenbeleidsvisie.

2. Klimaatactie

Conform het vastgestelde "Integraal Waterplan Waalwijk" dient er 60mm hemelwater op het eigen terrein verwerkt/geborgen te worden. In het kader van het planvoornemen worden de mogelijkheden onderzocht voor de realisatie van een wadi, groene daken of een andere vorm van berging/vertraagde afvoer van hemelwater. Dit is uiteindelijk een beoordelingsgrond bij de te verlenen omgevingsvergunning(en).

8. Fatale beslisdatum

Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geldt voor de vaststelling van het bestemmingsplan een termijn van orde, zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening.

Van belang is wel dat uw raad voor het onderhavige raadsvoorstel, het raadsvoorstel Onttrekking reserve sociale woningbouw t.b.v. project "Borksesticht" agendeert.

9. Vervolgstappen

Nadat uw gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze zowel analoog als digitaal bekendgemaakt.

Belanghebbenden die in redelijkheid kunnen aantonen niet in de gelegenheid te zijn geweest om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen, kunnen van het besluit tot vaststelling rechtstreeks in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een en ander dient plaats te vinden binnen 6 weken na publicatie van het besluit tot vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen die termijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt het plan eerst in werking nadat op bedoeld verzoek is beslist.

10. Bijlagen

- (gewijzigd) vast te stellen bestemmingsplan "Baardwijksestraat, Waalwijk (Borksesticht)";
- Communicatiematrix bestemmingsplan "Baardwijksestraat, Waalwijk (Borksesticht)".

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

Michel Tromp

Sacha Ausems

Voorgeschiedenis:

Ons college heeft al eerder besloten om de bestemmingsplanprocedure op te starten en om akkoord te gaan met dit planvoornemen. In verschillende brieven is uw gemeenteraad in kennis gesteld van de bestemmingsplanprocedure en de door de initiatiefnemer gevoerde omgevingsdialoog. Zie hiervoor de bijgevoegde communicatiematrix.