

Raadsvoorstel

Dossier: 2024-016710

Datum collegevergadering: 7 mei 2024
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Gedempte Haven

0. Adviespunten/beslispunten

Voorgesteld wordt:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de 'Nota van zienswijzen' voor ontwerpbestemmingsplan Gedempte Haven;
3. in te stemmen met het beeldkwaliteitsplan Gedempte Haven Waalwijk en toetsing van bouwplannen hieraan door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Waalwijk te borgen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan;
4. het bestemmingsplan 'Gedempte Haven' met IDN NL.IMRO.0867.BPWWGedemphaven-VA01, gewijzigd vast te stellen volgens de bij dit besluit behorende Staat van wijzigingen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd in de zin van artikel 6.12, lid 2 onder a Wro;
6. in te stemmen met het vormen van een bestemmingsreserve parkeren Gedempte Haven;
7. voor de bodemsanering van Gedempte Haven een bedrag van € 200.000,- beschikbaar te stellen en dit bedrag te onttrekken aan de reserve ISV;
8. begrotingswijziging 2024/14 vast te stellen.

1. Aanleiding?

De herontwikkeling van de Gedempte Haven is al geruime tijd een wens van de gemeente. Het gebied rondom de Gedempte Haven heeft al jarenlang weinig uitstraling. Het ligt er grotendeels rommelig bij en is zo geen visitekaartje voor Waalwijk. Terwijl het gebied veel potentie heeft o.a. door zijn ligging en de historische gebouwen die er nog staan. De ontwikkelaar heeft een plan ontwikkeld voor dit gebied dat aansluit bij onze ambities. Op 3 februari 2022 heeft uw raad ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor de Gedempte Haven, zodat dit als basis kon dienen voor een bestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft een conceptbestemmingsplan hiervoor aangeleverd, waarin is onderbouwd dat de ontwikkeling voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Dit bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

2. Wat willen we bereiken?

We willen het bestemmingsplan Gedempte haven vaststellen, waardoor het planologisch-juridisch kader wordt geboden wat de herontwikkeling mogelijk maakt. Met het beeldkwaliteitsplan willen we de beoogde uitstraling en het karakter van het gebied waarborgen bij de bouwplantoetsing.

3. Argumenten/Overwegingen

- De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk.
- De ingediende zienswijzen geven op één onderdeel aanleiding tot aanvulling van de regels van het plan. Voorgesteld wordt om aan de maatschappelijke bestemming (gezondheidscentrum) een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toe te voegen op basis waarvan onder voorwaarden een andere (maatschappelijk) gebruik kan worden toegelaten dan een gezondheidscentrum. Op die manier bieden we de ontwikkelaar de planologische mogelijkheid om te zoeken naar een andere mogelijk passende invulling van de bestaande koepelhal. Dit leidt tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die opgenomen is in de bij dit voorstel behorende Staat van wijzigingen.
- Met een beeldkwaliteitsplan willen we de uitstraling en het karakter van de ontwikkeling vastleggen. Voor de ontwikkeling van de Gedempte Haven is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn uitgangspunten opgenomen voor het creëren van een onderscheidend woonmilieu met respect voor historie. Het beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de Ruimtelijke kwaliteitscommissie (thans: Adviescommissie Omgevingskwaliteit Waalwijk) en die heeft ermee ingestemd. Het vormt het beleids- en toetsingskader voor welstand en een inspiratiebron voor goede architectuur. Tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij inspraak verleend op het concept beeldkwaliteitsplan. Hierop zijn geen reacties ingediend, zodat er geen aanleiding is om het beeldkwaliteitsplan aan te passen. Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) op 1 januari jl. is de wettelijke basis voor vaststelling van een beeldkwaliteitsplan als aanvulling op de welstandsnota evenwel komen te vervallen. De Omgevingswet (Ow) gaat ervan uit dat regels over het uiterlijk van bouwwerken in het omgevingsplan worden opgenomen. Voor de beoordeling of aan deze regels wordt voldaan, stelt de raad vervolgens beleidsregels vast (artikel 4.19 Ow). In dit geval stellen wij echter geen omgevingsplan vast, maar een bestemmingsplan op basis van overgangsrecht en de Wro. Om te voorkomen dat het beeldkwaliteitsplan als het ware tussen wal en schip valt, nemen we een voorwaardelijke verplichting op in de planregels waardoor toetsing van bouwplannen aan het beeldkwaliteitsplan door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Waalwijk alsnog is geborgd. Dit leidt tot een ambtshalve wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die opgenomen is in de bij dit voorstel behorende Staat van wijzigingen.
- Op 1 januari jl. is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat dit plan voor die datum in ontwerp ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing op de procedure. De raad is op grond van artikel 3.1 Wro bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.
- Vaststelling van het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de Gedempte Haven mogelijk, wat een wens van de gemeente is. Het gebied rondom de Gedempte Haven heeft al jarenlang weinig uitstraling. Het ligt er grotendeels rommelig bij en is zo geen visitekaartje voor Waalwijk. Terwijl het gebied veel potentie heeft o.a. door zijn ligging en de historische gebouwen die er nog staan.
- Vaststelling van het bestemmingsplan draagt bij aan de ambities ten aanzien van woningbouw. Het plan maakt de bouw van 171 woningen (appartementen) mogelijk in de vorm van grote stadspanen met een aantal hoogteaccenten. Het wordt een eigentijdse gastvrije woonbuurt met autovrije en autoluwe ontmoetingsruimten. Hiermee draagt het plan bij aan onze ambities op het gebied van woningbouw en het ontwikkelen van een meer (binnen)stedelijk woon- en leefklimaat door verdichting, verhoging en minder ruimte voor de auto. Met meer ruimte voor groen en elkaar ontmoeten.
- In de planregels is geborgd dat er voldoende groen wordt gerealiseerd conform onze groenbeleidsvisie (art. 6.5.2).
- Het kostenverhaal is anderszins verzekerd door het aangaan van de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.
- In januari 2016 is de raad middels een raadinformatiebrief geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de besteding en bestemming van de resterende ISV (investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) gelden. Deze resterende middelen zijn

gestort in de reserve ISV. De nu nog resterende middelen zijn met name bestemd ter dekking van lasten in verband met bodemsanering. Op de ontwikkellocatie Gedempte Haven zijn diverse bodemverontreinigingen aanwezig, die voor de ontwikkeling aangepakt moeten worden. Het is door de diversiteit van de verontreinigingen in zowel grond als grondwater een complexe situatie. De sanering is hierdoor ook complex en kostbaar. In de reserve ISV is per eind 2023 nog een bedrag van € 490.000,- beschikbaar. Hiervoor wordt begrotingswijziging 2024/14 voorgesteld.

4. Financiën

Met de anterieure overeenkomst worden gemeentelijke kosten verhaald op de initiatiefnemer.

Kosten

De gemeente maakt kosten aan ambtelijke begeleiding van het project (plankosten). Daarnaast is de wens van de gemeente om een waterelement te realiseren op de plek van de voormalige haven. De gemeente draagt bij aan de kosten voor dit waterelement dat openbaar gebied is en blijft. De bijdrage ruimtelijke kwaliteitsverbetering die op basis van de Structuurvisie moet worden gedaan, mag ingezet worden door het behouden van cultuurhistorisch waardevolle panden en elementen in het projectgebied die geen monumentenstatus hebben.

Opbrengsten en bijdragen

De opbrengsten bestaan uit de exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar als dekking voor de reeds gemaakte en nog te maken plankosten. Daarnaast wordt een stuk grond verkocht waarop geen boekwaarde rust (voormalig openbaar gebied). Op een deel van de te verkopen grond zit bodemverontreiniging. De vergoeding van deze kosten die voor de ontwikkelaar zijn worden gedekt door een onttrekking uit de reserve ISV voor een bedrag van € 200.000. Het resterende deel van de € 200.000 is een bijdrage voor de bodemsanering die de ontwikkelaar moet doen voor de rest van het projectgebied.

Resultaat

Per saldo is er sprake van een positief resultaat op dit facilitaire project, met name door de grondverkoop en de bijdrage vanuit de reserve ISV. Dit positieve resultaat van ca. € 100.000,- wordt in een bestemmingsreserve gestort om eventuele maatregelen te kunnen bekostigen zoals die genoemd zijn in het stappenplan in de beantwoording van de motie 'Parkeren in de openbare ruimte'. Het positieve resultaat wordt dus niet (zoals te doen gebruikelijk) gestort in de reserve Grondexploitatie. Voor een periode van 5 jaar wordt deze € 100.000,- in de bestemmingsreserve aangehouden.

5. Risico's

- Er zijn twee zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn beantwoord in de bijgevoegde Nota van zienswijzen. Als de indieners van de zienswijzen van mening zijn dat er onvoldoende tegemoet is gekomen op de door hen ingebrachte punten of onze onderbouwing daarvan niet voldoende is, stellen zij mogelijk beroep in tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Een eventuele beroepsprocedure brengt in ieder geval de kosten van ambtelijke begeleiding en mogelijk juridische kosten met zich mee.
- Het inzetten van de ISV gelden voor bodemsanering zou kunnen worden aangemerkt als staatssteun. In artikel 107 lid 1 VWEU zijn de criteria voor staatssteun genoemd. Zou hiervan sprake zijn, dan zouden we in het uiterste geval genoodzaakt zijn de gelden terug te vorderen bij de ontwikkelaar. Er bestaan echter meerdere vrijstellingen en

uitzonderingen op het staatssteunverbod waarvan gebruik kan worden gemaakt. Eén daarvan is de-minimisverordening. Op basis daarvan kan maximaal € 300.000,- per 3 kalenderjaren aan steun worden verleend aan een onderneming. Er mag geen cumulatie van steun plaatsvinden. De ontwikkelaar heeft een verklaring aangeleverd dat hiervan geen sprake is.

6. Participatie

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is de ontwikkelaar gestart met een omgevingsdialoog met betrokkenen uit de omgeving. Hierover bent u met bestuurdersbrief [31-21](#) geïnformeerd. Een verslag hiervan is opgenomen in het bijlagenboek van het bestemmingsplan (p. 1362 e.v.). Vervolgens heeft de ontwikkelaar tijdens de periode van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan een inloopavond georganiseerd. Daarnaast is een ieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie op het voorontwerp en een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Dit heeft geleid tot één inspraakreactie en twee zienswijzen. De inspraakreactie is beantwoord bij het besluit om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Hierover bent u in raadsinformatiebrief [138-23](#) geïnformeerd. De indieners van de zienswijzen worden per brief geïnformeerd over uw besluit tot het al dan niet instemmen met de nota van zienswijzen en het vaststellen van dit bestemmingsplan.

7. Duurzaamheid

Duurzaamheid:	Meetbaarheid?
De ontwikkeling draagt bij aan doelen 7 en 11 van de SDG Nederland: 7. Betaalbare en duurzame energie De ontwikkeling en het gebruik van technologieën voor energiebesparing en hernieuwbare energiebronnen zijn een wezenlijk middel om energieverbruik en de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen te verminderen. Dit heeft een positief effect op onze welvaart. 11. Duurzame steden en gemeenschappen Het aanbod van betaalbare woningen bepaalt waar mensen gaan wonen, naast de werklocatie en sociale relaties. Beweging op de woningmarkt is belangrijk voor starters en doorstromers. Buitenshuis is een gezonde en veilige leefomgeving van belang.	Doorwerking in plangebied: 7. Betaalbare en duurzame energie De nieuwbouw in het gebied voldoet aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Daarbij wordt gestreefd naar een energieneutrale opzet voor de nieuwbouw en een zo goed mogelijk energielabel voor de te handhaven bebouwing. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van hernieuwbare energiebronnen, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen. Dit zal in combinatie met groen (zoals groene daken) worden uitgevoerd. 11. Duurzame steden en gemeenschappen Het plan voorziet in betaalbare woningen in de segmenten sociale en middenhuur. Bij de inrichting van de buitenruimte is het herkenbaar houden van de historie van het gebied van belang. Er wordt een autovrij 'dwaalmilieu' gerealiseerd, gericht op ontmoeten. Er wordt een eigen herkenbare verblijfssfeer

	gecreëerd met kleinschalige verblijfspleinen. In de vormgeving van het openbare gebied wordt aangesloten bij de kadesfeer met een herkenbare robuuste vormgeving die het gebied bindt tot een samenhangend geheel. Daarnaast zal het groen van de buurt een belangrijke kwaliteitsbijdrage leveren.
--	---

8. Fatale beslisdatum

Er is geen fatale beslisdatum.

9. Vervolgstappen

Dit raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt op wettelijke voorgeschreven wijze gepubliceerd.

Evaluatie van:	Wie en wanneer?
Er vindt geen evaluatie plaats. Het bestemmingsplan zal op termijn worden opgenomen in een omgevingsplan voor de gehele gemeente.	

10. Bijlagen

1. Toelichting voorstel hoogbouw
2. Toelichting en regels
3. Verbeelding
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
5. Bodemonderzoeken
6. Cultuurhistorische verkenning
7. Externe veiligheid
8. Flora en fauna
9. Ladderonderbouwing
10. Luchtkwaliteit onderzoek
11. Omgevingsdialoog
12. Stikstofonderzoek
13. Verkeer-mobiliteit en parkeren
14. Waterparagraaf
15. Archeologie
16. Bedrijven en milieuzonering
17. Aanmeldingsnotitie m.e.r.
18. Parkeergarage
19. Ruimtelijke kwaliteit
20. Akoestisch onderzoek Taxandriahof
21. Nota van inspraak en vooroverleg
22. Nota van zienswijzen
23. Beeldkwaliteitsplan
24. Begrotingswijziging 2024/14

- 25. Notitie beantwoording motie 'Betrek de Kerk bij de Gedempte Haven'
- 26. Notitie beantwoording motie 'Parkeren in de openbare ruimte'
- 27. Staat van wijzigen
- 28. VERTROUWELIJK NvZ incl. zienswijzen

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

Michel Tromp

Sacha Ausems

Voorgeschiedenis:

- Bestuurdersbrief 31-21 – [Start participatie ontwikkelaars Gedempte Haven](#)
- Raadsbesluit d.d. 3 februari 2022 – [Stedenbouwkundig ontwerp Gedempte Haven](#)
- Motie [Betrek de kerk bij de Gedempte Haven](#)
- Motie [Parkeren in de openbare ruimte](#)
- Raadsinformatiebrief 045-22 – [Voorontwerpbestemmingsplan Gedempte Haven](#)
- Raadsinformatiebrief 138-23 – [Ontwerpbestemmingsplan Gedempte Haven](#)

De raad van de gemeente Waalwijk;
gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 7 mei 2024,
gelet op het bepaalde in artikel 4.4 van de Invoeringswet Omgevingswet,
gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de 'Nota van zienswijzen' voor ontwerpbestemmingsplan Gedempte Haven;
3. in te stemmen met het beeldkwaliteitsplan Gedempte Haven Waalwijk en toetsing van bouwplannen hieraan door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Waalwijk te borgen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan;
4. het bestemmingsplan 'Gedempte Haven' met IDN NL.IMRO.0867.BPWWGedemphaven-VA01, gewijzigd vast te stellen volgens de bij dit besluit behorende Staat van wijzigingen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd in de zin van artikel 6.12, lid 2 onder a Wro;
6. in te stemmen met het vormen van een bestemmingsreserve parkeren;
7. voor de bodemsanering van Gedempte Haven een bedrag van € 200.000,- beschikbaar te stellen en dit bedrag te onttrekken aan de reserve ISV;
8. begrotingswijziging 2024/14 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 juni 2024.

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier a.i.,

Frances Opperman

de voorzitter,

Sacha Ausems