

Raadsvoorstel

Dossier: 2023-003103

Datum collegevergadering: 19 maart 2024
Onderwerp: (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan
"Waalwijk, ETZ-terrein".

0. Adviespunten/beslispunten

1. Instemmen met de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, ETZ-terrein";
2. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro;
3. het bestemmingsplan "Waalwijk, ETZ-terrein" met ID nummer NL.IMRO.0867. bpWWETZterrein-VA01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting.

1. Aanleiding?

Na de verkoop door ETZ van het ziekenhuisterrein aan de Kasteellaan te Waalwijk aan PPO, is er met grote vaart (sinds maart 2023) een stedenbouwkundig plan opgesteld en afgestemd met de gemeente Waalwijk.

Het plan voorziet in een regionaal gezondheidscentrum (circa 5000 m² bvo) en maximaal 260 woningen. Parkeren wordt voor een groot deel op parkeerdekken binnen de 2 geprojecteerde bouwblokken opgelost. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt ook nog ruimte geboden voor ondersteunende dienstverlening en horeca.

Het ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, ETZ-terrein" heeft vanaf 14 december 2023 6 weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze 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 het voormalige ziekenhuisterrein aan de Kasteellaan 2 te Waalwijk tot een woonwijk met 260 woningen en een regionaal gezondheidscentrum (RGC) met bijbehorende voorzieningen.

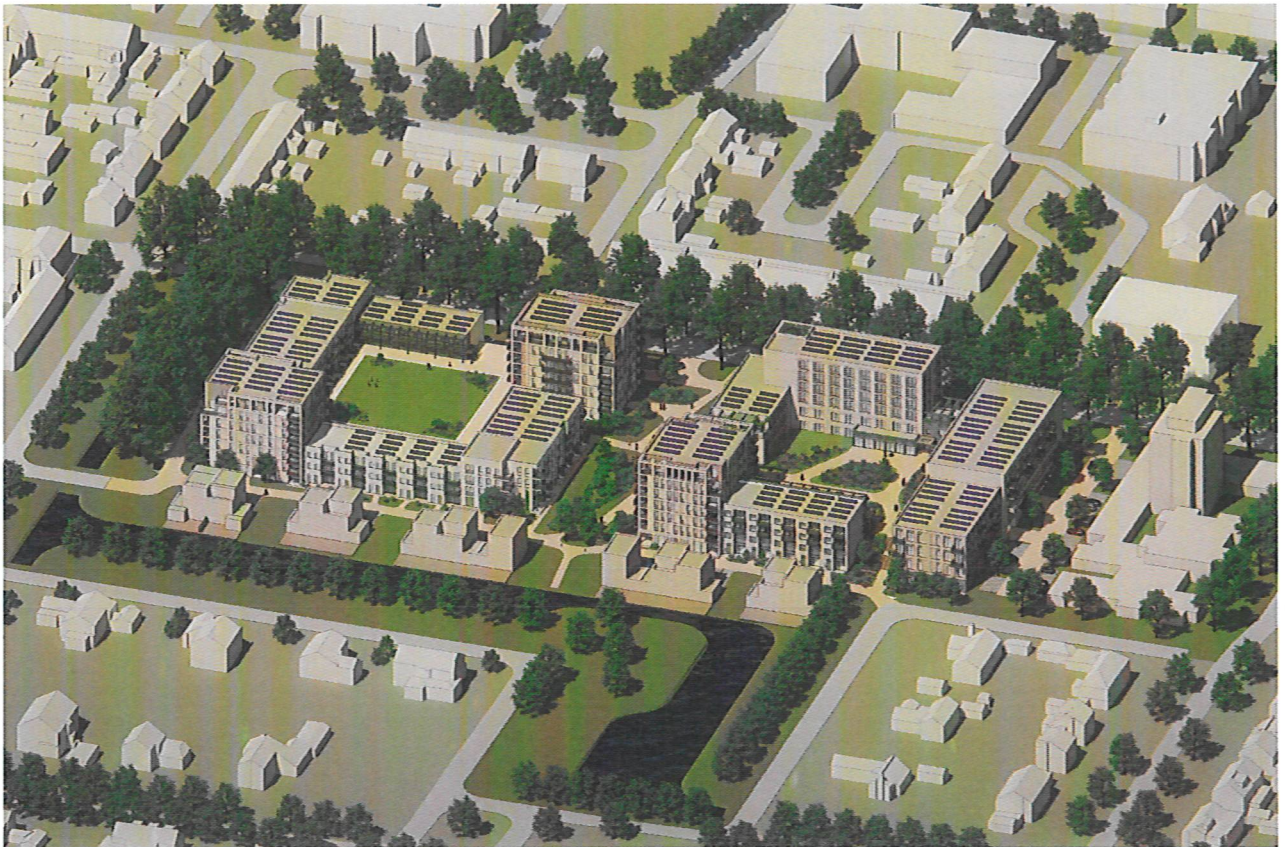
3. Argumenten/Overwegingen

Stedenbouwkundige opzet

De huidige bebouwing zal worden gesloopt. Op de vrijgekomen ruimte zal een nieuw gebouw ten behoeve van het RGC en 260 woningen gerealiseerd worden. Het woonprogramma bestaat uit zorgappartementen (aanleunwoning/serviceflat), sociale huurwoningen, betaalbare huur- en koopwoningen, vrije sector koopappartementen en grondgebonden woningen.

Het plangebied bestaat uit twee groepen bebouwing met elk een verhoogd centraal groen dek waaronder parkeergelegenheid is gesitueerd en grondgebonden woningen aan de zuidzijde. De grondgebonden woningen krijgen terrassen die boven het water hangen.

Zie illustratie op bladzijde 2.



Beoogde woningen

Conform de regionale Woondeal wordt voorzien in de verdeling 30-40-30.

De ontwikkeling van het ETZ-terrein voegt in totaal 260 woningen toe, waarvan een gedeelte (40 woningen) wordt gerealiseerd als (sociale) zorgappartementen. Tevens zullen er 39 sociale huurappartementen, 104 betaalbare huur- en koopwoningen en 65 vrije sector koopappartementen worden gerealiseerd.

Daarnaast zullen 12 grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

Indien onverhoopt de ruimten op de begane op de hoek Kasteellaan en het aan te leggen parkgebied van het woonblok fase 1 niet ingevuld kunnen worden, is er in de planregels de mogelijkheid opgenomen om maximaal 5 woningen op te richten.

Regionaal gezondheidscentrum

In de huidige situatie is er in het plangebied een ziekenhuis gevestigd, waarmee het een maatschappelijke functie heeft. Hier zal zowel reguliere- als een zorgwoonfunctie aan worden toegevoegd.

De woonfunctie is passend binnen de omgeving, waar voornamelijk woningen gelegen zijn. Het RGC voorziet in huisartsenspoedpost, polikliniek en de dialyseafdeling van het ETZ en revalidatieplekken van zorgorganisatie Mijzo, en diverse medische en paramedische zorgfuncties op de locatie. Daarmee blijft de maatschappelijke functie voor de regio gehandhaafd in toekomstige situatie.

Tevens worden in de bouwblokken in de plint op de hoek ondersteunende dag horeca en dienstverlening mogelijk gemaakt, in het vast te stellen bestemmingsplan middels een functieaanduiding 'gemengd'.

Parkeren

Er is uitgegaan van de parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Waalwijk 2025. Ook is rekening gehouden met fietsparkeren.

De parkeerbehoefte wordt geheel op eigen terrein opgelost. Op maaiveld is aan de zijde van de van Assendelfstraat, Kasteellaan en tussen het RGC en de bestaande "zusterflat" voorzien in parkeerplaatsen, primair voor bezoekers voor het RGC en de woningen.

Bewoners worden geacht te parkeren ter plaatse van de parkeerdekken in het midden van beide bouwblokken.

Ingekomen zienswijze

Tijdens de terinzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingekomen. Initiatiefnemer en de gemeente Waalwijk (ambtelijk) hebben op 22 februari jl. nog een informeel gesprek gehad met de indiener van de zienswijze.

In de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Waalwijk, ETZ-terrein' wordt inhoudelijk gereageerd op de zienswijze.

Aanpassingen vast te stellen bestemmingsplan

De in de planregels opgenomen definitie van 'lichte horeca' wordt aangepast, zodat er geen fastfoodzaken zijn toegestaan.

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 mails en raadsinformatiebrieven is uw raad in 2023 op de hoogte gebracht.

Voor een volledig overzicht verwijzen wij uw gemeenteraad korthedshalve naar de bijgevoegde Communicatiematrix bestemmingsplan "Waalwijk, ETZ-terrein".

7. Duurzaamheid

De gemeente Waalwijk zich heeft gecommitteerd aan de 17 duurzaamheidsdoelen van de Verenigde Naties (SDG's). Met mails en 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.

1. Duurzame steden en gemeenschappen

Het onderliggende plan van de wooneenheden voldoet aan de meest recente eisen uit het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving). 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 kratten onder de parkeerdekken, 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.

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

- Bijlage 1 Toelichting
- Bijlage 2 Regels
- Bijlage 3 Verbeelding
- Bijlage 4 Nota van beantwoording zienswijze ontw. bp. "Waalwijk ETZ-terrein"
- Bijlage 4.1 Zienswijze ontw. bp. "Waalwijk, ETZ-terrein"
- Bijlage 5 Communicatiematrix
- Bijlage 6 Bijlagenboek BP ETZ Waalwijk

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

M. Tromp

S. 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.

De raad van de gemeente Waalwijk;

gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 19 maart 2024;

gelet op het feit dat het ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, ETZ-terrein" met ingang van 14 december 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze periode 1 zienswijze is ontvangen;

dat de inhoudelijke beantwoording van de zienswijze is verwoord in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, ETZ-terrein";

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

BESLUIT:

1. Instemmen met de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, ETZ-terrein";
2. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro;
3. het bestemmingsplan "Waalwijk, ETZ-terrein" met ID nummer NL.IMRO.0867. bpWWETZterrein-VA01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 mei 2024.

DE RAAD VAN WAALWIJK
de plv. griffier,



Frances Opperman-Hulsker

de voorzitter,



Sacha Ausems