

Raadsvoorstel

Dossier: 2024-006229

Datum collegevergadering: 19 maart 2024
Onderwerp: (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan
"Waalwijk, Torenstraat 6".

0. Adviespunten/beslispunten

1. instemmen met de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Torenstraat 6";
2. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro;
3. vaststellen (gewijzigd) van het bestemmingsplan "Waalwijk, Torenstraat 6".

1. Aanleiding?

Al sinds jaren zijn er voor de locatie Torenstraat 6 (momenteel diverse (leegstaande) bedrijfsgebouwen en verharding) te Waalwijk met enige regelmaat plannen aan de gemeente Waalwijk voorgelegd. In 2022 is onderhavige planopzet gepresenteerd. Het betreft de herontwikkeling van een bedrijfslocatie naar 70 woningen, gesitueerd in diverse bouwblokken. Het bestaat uit 29 grondgebonden woningen en 41 gestapelde woningen. De geplande woningen ter hoogte van de Winterdijk vormen een geluidwerende voorziening ten opzichte van het wegverkeerslawaai A59.

Omdat het oorspronkelijke plan dateert van voor de Woondeal, is uitgegaan van 14 sociale huurwoningen. Dit is ook als zodanig sinds 2022 met de initiatiefnemer gecommuniceerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft sinds 21 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze (van Rijkswaterstaat) ontvangen.

2. Wat willen we bereiken?

Een herontwikkeling van de voormalige bedrijvenlocatie aan de Torenstraat 6 te Waalwijk tot een nieuwe woonwijk van 70 woningen.

3. Argumenten/Overwegingen

Stedenbouwkundige opzet

De huidige bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. Door initiatiefnemer is grond aangekocht van het kerkbestuur (kerk Loeffstraat 111) om te komen tot een woonwijk van 70 woningen met bijbehorende infrastructuur en openbare ruimte.

Er is voorzien in een mix van 29 grondgebonden en 41 gestapelde woningen, verdeeld over 6 bouwblokken, zie illustratie blz. 2.

Nu de planopzet is goedgekeurd medio 2022, wordt voorzien in 14 sociale huurwoningen (conform beleid Woonvisie 2020).



Parkeren

Er is uitgegaan van de parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Waalwijk 2015.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan wordt voorzien in 121 parkeerplaatsen. In totaal zijn 19 parkeerplaatsen gelegen op percelen van rijwoningen (5 stuks) en de splitlevelwoningen (14 stuks). De overige 102 parkeerplaatsen zijn gelegen binnen te realiseren openbaar gebied binnen het plangebied in de vorm van haakspaarkeervakken.

Groenbeleidsvisie

Binnen het plangebied is veel oog voor groen. In totaal wordt ongeveer 3.016 m² aan openbaar groen gerealiseerd.

Op een totale oppervlakte van 12.600 m² aan plangebied zou de norm (10%) 1.270 m² betreffen. In dit geval wordt echter 24% van het plangebied groen uitgevoerd. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de norm uit de Groenbeleidsvisie.

Bovendien wordt daarnaast nog eens 1.190 m² aan combinatie-groen (groene parkeerplaatsen t.b.v. opvangen water) gerealiseerd. De norm hiervoor is 5% (oftewel 630 m²). In dit geval wordt echter een percentage van 9,4% gehaald. Ook aan deze norm wordt dus voldaan.

De boom naast Loeffstraat 117 is op de verbeelding en in de planregels van het vast te stellen bestemmingsplan aangeduid als 'beschermingszone boom', zodat de boom planologisch beschermd wordt.

Geluid rijksweg A59

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Initiatiefnemer kiest ervoor om geluidmaatregelen binnen het plangebied zelf te treffen. Dit begint met een planopzet, waarin goed rekening is gehouden met de geluidssituatie. De eerstelijnsbebouwing wordt parallel langs de A59 gesitueerd en wordt zo veel mogelijk aaneengesloten uitgevoerd. Hierdoor wordt het achtergelegen gebied zo goed mogelijk afgeschermd. Dit idee heeft wel als gevolg dat aan de eerstelijns bebouwing de nodige maatregelen moeten worden getroffen.

Met het treffen van deze maatregelen wordt een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd. Het plan voldoet aan de het hogere waardenbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Waalwijk. Voor alle woningen kan een geluidluwe gevel en buitenruimte worden gegarandeerd.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

De ingekomen zienswijze heeft betrekking op de geluidwerende voorzieningen en geluid. Dit leidt tot een aanvulling en aanscherping van het vast te stellen bestemmingsplan. In de toelichting wordt een stuk opgenomen omtrent 'Vrijwaringszone – weg'.

In de planregels zijn enkele definities en aanscherpingen toegevoegd. De verbeelding is aangepast voor wat betreft een verduidelijking van de voorziene geluidwerende voorzieningen.

Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij u kortheidshalve naar de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Torenstraat 6".

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 c.q. nadeelcompensatie 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 informatiebijeenkomst en diverse persoonlijke gesprekken. Door diverse raadsinformatiebrieven is uw raad in 2023 op de hoogte gebracht.

Voor een volledig overzicht verwijzen wij uw gemeenteraad kortheidshalve naar de bijgevoegde Communicatiematrix bestemmingsplan "Waalwijk, Torenstraat 6".

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 zienswijzen bestemmingsplan "Waalwijk, Torenstraat 6"
- Bijlage 5 Communicatiematrix bestemmingsplan "Waalwijk, Torenstraat 6"

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

M. Tromp

S. Ausems

Voorgeschiedenis:

Het 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;

gezien het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder bestemmingsplan `Waalwijk, Torenstraat 6` van 19 maart 2024;

gelet op het feit dat het ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Torenstraat 6" met ingang van 21 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 zienswijzen is verwoord in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Torenstraat 6";

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

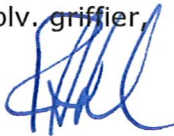
BESLUIT:

1. instemmen met de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Torenstraat 6";
2. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro.
3. het bestemmingsplan "Waalwijk, Torenstraat 6" met ID nummer NL.IMRO.0867. bpWWTorenstraat6-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