

Raadsvoorstel

Dossier:

Datum collegevergadering: 20 juni 2023
Onderwerp: (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan
"Waalwijk, Mr. van Coothstraat 6".

0. Adviespunten/beslispunten

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

1. Aanleiding?

In het plangebied worden in totaal 28 koopappartementen gerealiseerd die verdeeld worden over drie gebouwen, twee gebouwen (gelegen aan het wandelpark) hebben een maximale bouwhoogte van 13,5 meter, het andere gebouw heeft een maximale bouwhoogte van 10,5 meter. De inrit naar het woongebied ligt in de nieuwe situatie tussen de adressen Mr. van Coothstraat 6 en 8 in.

Het ligt in het centrum van Waalwijk, ietwat verscholen achter bestaande bebouwing, heeft een groot oppervlak en grenst aan het Wandelpark van Waalwijk.

Het ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Mr. van Coothstraat 6" heeft vorig jaar ter inzage gelegen. Er zijn diverse zienswijzen ontvangen. Nu is het bestemmingsplan zover dat het ter (gewijzigde) vaststelling aan uw gemeenteraad kan worden aangeboden.

2. Wat willen we bereiken?

We willen een gedegen ruimtelijke invulling van het nieuwe perceel kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie D, nummer 4222.

3. Argumenten/Overwegingen

In het vastgestelde document "Waalwijk stadscentrum - Stedenbouwkundig Masterplan" is de onderhavige locatie aangeduid als verbinding tussen wandelpark en winkelcentrum de Els. Ook wordt in dit Masterplan benoemd dat 4 bouwlagen op deze locatie binnen Waalwijk als aanvaardbaar wordt beschouwd.

De initiatiefnemer 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.

Volledigheidshalve kan opgemerkt worden dat een uitgebreide boomeffect-analyse en verplantbaarheidsonderzoek onderdeel uitmaakt van het onderhavige bestemmingsplan. Een aantal in het plangebied aanwezige bomen is aangemerkt als "waardevol". Dit houdt dat voor de kap van de bomen een omgevingsvergunning (activiteit "kappen") is benodigd.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraak. Het

voorontwerpbestemmingsplan is ook aan de bestuurlijke partners gestuurd voor overleg.

In het kader van het onderhavige bestemmingsplanprocedure is door initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd.

Ook heeft een eerder ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het plan is zo veel als mogelijk aangepast aan de gemaakte inspraakreacties en ingebrachte zienswijzen over het eerste ontwerpbestemmingsplan. Waar dat niet mogelijk is, is in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Mr. van Coothstraat 6" aangegeven waarom aanpassing op dat punt niet gedaan is. Hiermee is een ruimtelijk afgewogen plan tot stand gekomen dat de maatschappelijke doelen en de ontwikkelaarsdoelen in balans heeft gebracht.

Ingekomen zienswijzen:

Tijdens de terinzageperiode van het ontwerpbestemmingsplan zijn 7 zienswijzen ontvangen. Nadien heeft de kerkenraad van de aangrenzende begraafplaats, deze zienswijze ingetrokken. In de Nota van Zienswijzen wordt derhalve ingegaan op 6 briefschrijvers.

In de zienswijzen worden onder meer zorgen geuit dan wel vraagtekens gezet bij:

- Aantasting privacy;
- Strijd met gemeentelijk beleid;
- Verdwijnen groen;
- Mogelijke schaduwwerking;
- Verkeersveiligheid ontsluiting.

Deze zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan hebben op een aantal punten geleid tot aanpassing en/of verduidelijking van het bestemmingsplan. In de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Mr. van Coothstraat 6" is aangegeven op welke punten er aanpassing van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

Ook zijn er actuele berekeningen stikstofdepositie voor zowel de bouwphase als de gebruiksfase aan het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd.

Nadere uitwerking en beoordelingsmomenten:

Initiatiefnemer heeft een groeninrichtingsplan opgesteld. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit groeninrichtingsplan door een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting' ook geborgd in het bestemmingsplan.

Overigens is de uiteindelijke toetsing of het initiatief voldoet aan alle eisen pas aan de orde bij de vergunningverlening. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat de betreffende ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht.

4. Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Ambtelijke kosten, aanpassingen in de openbare ruimte, waaronder de verbinding naar het Wandelpark en 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) 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 opgestart met daarbij plenaire bijeenkomsten, diverse informatiebrieven en 1-op-1 gesprekken. 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 "Waalwijk, Mr. van Coothstraat 6". Eveneens is een memo namens initiatiefnemer bijgevoegd met daarin opgesomd het proces van de omgevingsdialoog en de resultaten van de tussen partijen gemaakte afspraken.

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.

1. Duurzame steden en gemeenschappen

Het onderliggende bouwplan van de 28 woningen voldoet aan de meest recente eisen uit het Bouwbesluit (BENG). Met de terreininrichting is getracht om zoveel mogelijk bestaande bomen te handhaven. Ook worden nieuwe bomen in plangebied en rondom plangebied teruggebracht, mede geborgd met de voorwaardelijke verplichting groen. Tevens wordt er een verbinding gemaakt met het aangrenzende Wandelpark.

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 wordt voorzien in het aanbrengen van speciale fundatielaag onder de geplande bestrating (zie bijlage Rapportage watertoets Meester van Coothstraat te Waalwijk).

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.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een belangrijke stap in de realisatie van het project. Voor de realisatie van het project moeten echter nog andere besluiten genomen worden. Hierbij is te denken aan:

- Besluit over het toekennen van een hogere waarde Wet geluidhinder door het college (besluit is inmiddels genomen).
- Besluit over een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw door het college.
- Besluit over een aanvraag omgevingsvergunning voor het kappen van bomen door het college.
- (Eventueel) Watervergunning/toestemming toepassing bronbemaling (bevoegdheid waterschap).

Tegen deze besluiten staan voor belanghebbenden rechtsbescherming (bezwaar, beroep, hoger beroep) open.

10. Bijlagen

- Zienswijzen (anoniem);
- Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Mr. van Coothstraat 6";
- (gewijzigd) vast te stellen bestemmingsplan "Waalwijk, Mr. van Coothstraat 6";
- Communicatiematrix bestemmingsplan "Waalwijk, Mr. van Coothstraat 6" (verbeelding, planregels, toelichting en bijlagen);
- Memo procesaanpak omgevingsdialoog d.d. 28-02-2023;
- Vertrouwelijk: `anterieure overeenkomst Mr. van Coothstraat 6 – 8` (anoniem).

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 20 juni 2023;

gelet op het feit dat het ontwerpbestemmingsplan `Waalwijk, Mr. van Coothstraat 6` met
ingang van 24 maart 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze periode 7 zienswijzen zijn ontvangen;

dat 1 zienswijze is ingetrokken;

dat in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan `Waalwijk, Mr. van Coothstraat 6`
inhoudelijk is gereageerd op deze zienswijze(n);

dat de ontwerpfase van het bestemmingsplan aanleiding heeft gegeven het
bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

BESLUIT:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Mr. van Coothstraat".
2. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro.
3. Het bestemmingsplan "Waalwijk, Mr. van Coothstraat 6" met ID nummer NL.IMRO.0867. bpWWmrvancoothstr6-VA01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 september 2023.

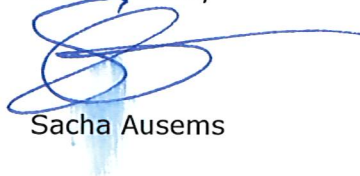
DE RAAD VAN WAALWIJK

de griffier,



Jeske Louer

de voorzitter,



Sacha Ausems