

Raadsvoorstel

Dossier: 58990

Datum collegevergadering: 8 juli 2025
Onderwerp: De bouw van 10 appartementen op de locatie
Burgemeester Verwielstraat 3 te Waalwijk

0. Adviespunten/beslispunten

1. In te stemmen met het voorstel van het college om medewerking te verlenen aan de aanvraag voor omgevingsvergunning voor de bouw van 10 appartementen aan de Burgemeester Verwielstraat 3 in Waalwijk;
2. De bouw van 10 appartementen op de locatie Burgemeester Verwielstraat 3 te Waalwijk op basis van art. 6.5 lid 3 van het Bor aan te wijzen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is.

1. Aanleiding?

Voor de locatie Burgemeester Verwielstraat 3 is in 2023 een aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend. Initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie 10 appartementen te realiseren. Op basis van de huidige bestemming op deze locatie is het niet mogelijk om dit bouwplan te realiseren. Omdat de aanvraag ingediend is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt deze aanvraag behandeld onder het oude recht.

Aan de hand van de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing (RUON) is het initiatief getoetst aan het beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarnaast is het bouwplan getoetst aan verschillende omgevingsaspecten. Aangetoond is dat er geen belemmeringen zijn en de uitvoering van dit initiatief haalbaar is.

2. Wat willen we bereiken?

Voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen door de bouw van 10 appartementen.

3. Argumenten/Overwegingen

Aan de bouw van woningen is behoefte

De realisatie van dit type woningen (appartementen) komt tegemoet aan de grote behoefte aan woningen voor de doelgroepen senioren en starters op de woningmarkt.

De beoogde nieuwbouw zorgt voor een kwaliteitsimpuls

Op de locatie van het plangebied staat al enkele jaren het gebouw van Knippels Woninginrichting B.V. leeg. De bouw van woningen zorgt ervoor dat deze situatie wordt opgeheven. Het gebouw past in stedenbouwkundig opzicht goed in het huidige straatbeeld. Het nieuwbouwplan voorziet in twee bouwlagen met een kapconstructie. Zowel het bouwvolume, als de bouwvorm passen in de stedenbouwkundige context. De gebouwde omgeving bestaat hier namelijk uit een diversiteit aan bouwmassa's, waarbij een vergelijkbaar bouwvolume in twee bouwlagen met een kap veelvuldig voorkomt. Daarnaast vormt de Burgemeester Verwielstraat een beeldbepalende ontsluitingsroute. Het realiseren van representatieve panden aan deze weg, versterkt dat beeldbepalende karakter.

4. Financiën

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal en het risico op planschade- en nadeelcompensatie is daarmee verzekerd.

5. Risico's

Maatwerkvoorschriften zijn nodig

Met de Burgemeester Verwielstraat aan de westzijde van het plangebied en de supermarkt Nettorama aan de Oostzijde van het plangebied, is onderzocht of het realiseren van woningen kan voldoen aan de wettelijke geluidsnormen. Om te kunnen voldoen aan de geluidsnormen (binnenwaarde 33dB) worden deze woningen uitgerust met geluidluwe en dove gevels. Aan de westzijde worden 'wintertuinen' toegepast. Dit zijn inpandige buitenruimten die afsluitbaar zijn. De dove gevels worden aan de zuid- en oostzijde gerealiseerd. Aan de gevel aan de oostzijde bevindt zich de galerij met de toegangsdeur naar de woningen. Deze komen uit in niet geluidgevoelige ruimten zoals bijvoorbeeld de toegangshal. In de zuidgevel bevinden zich geen raampartijen. Door het nemen van deze maatregelen zijn de woningen milieutechnisch inpasbaar, blijft de kwaliteit van de woningen gewaarborgd en wordt voldaan aan de regels van het voormalige bouwbesluit.

Bodemonderzoek kan pas na de sloop van de huidige bebouwing uitgevoerd worden

Nadat het huidige bouwwerk gesloopt is, volgt onderzoek naar archeologie en onderzoek naar de mogelijke vervuilde bodem. De financiële gevolgen daarvan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Tegen de procedure staat bezwaar en beroep open

Een belanghebbende heeft aangegeven juridische stappen te ondernemen tegen dit bouwplan. Daarmee ontstaat het risico van vertraging en extra kosten die gemaakt moeten worden in het kader van een eventuele beroepsprocedure. De te maken kosten door de gemeente en het risico op vertraging is voor rekening van de initiatiefnemer.

6. Participatie

Participatievorm:	Wie en wanneer?
Omgevingsdialoog	De aanvrager heeft in 2022 en in 2025 de directe burens geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Het verslag daarvan is opgenomen in paragraaf 6.1.3 Omgevingsdialoog van de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

7. Bijdrage aan de Duurzame Ontwikkelingsdoelen (SDG's)

De ontwikkeling van 10 appartementen voorziet aan woonruimte waar op dit moment veel behoefte aan is. Het gaat om de bouw van kwalitatief goede en betaalbare woningen. Daarnaast zijn deze woningen gebouwd naar de meest recente duurzaamheidseisen van dit moment. Dit draagt bij aan SDG doel 11: Duurzame steden en gemeenschappen.

8. Fatale beslisdatum

Er is geen fatale beslistermijn.

9. Vervolgstappen

De omgevingsvergunning zal op wettelijk voorgeschreven wijze in procedure worden gebracht. De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de gemeentepagina in Weekblad Waalwijk. Een ieder is in de gelegenheid om gedurende een termijn van 6 weken na terinzagelegging van het ontwerp een zienswijze naar voren te brengen. Na de beoordeling van eventuele zienswijzen wordt een definitief besluit genomen op de aanvraag. Deze wordt op wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en indieners van zienswijzen krijgen hiervan uiteraard eveneens bericht.

Evaluatie van:	Wie en wanneer?
Er vindt geen evaluatie plaats. De ontwikkeling die deze omgevingsvergunning mogelijk maakt, wordt op termijn opgenomen in een omgevingsplan voor de gehele gemeente.	

10. Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing 'Burg. Verwielstraat 3, Waalwijk (RUON);
2. Bijlagen Ruon:
 1. Vergelijking fundering bestaande bouw-nieuwbouw t.b.v. archeologie;
 2. Ecologische quickscan, Averti;
 3. Stikstofberekening, Tritium;
 4. Schaduwstudie, &Ponjé / Architectenbureau Van Reeve;
 - Verkennd bodemonderzoek, Stantec;
 5. Onderzoek wegverkeerslawaaï, Econsultancy;
 6. Akoestisch onderzoek industrielawaai, Van Kooten akoestisch advies;
 - Onderzoek externe veiligheid, Econsultancy;
 7. Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019, Omgevingsdienst Midden-en West-Brabant, gemeente Waalwijk, juli 2019;
 8. Ecologisch nader onderzoek, Averti;
 9. Update omgevingsdialoog, &Ponjé Bouw- en vastgoedzaken.

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

Michel Tromp

Sacha Ausems

Voorgeschiedenis:

Er heeft geen eerdere besluitvorming over dit dossier plaatsgevonden.

De raad van de gemeente Waalwijk;
gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 8 juli 2025,

1. In te stemmen met het voorstel van het college om medewerking te verlenen aan de aanvraag voor omgevingsvergunning voor de bouw van 10 appartementen aan de Burgemeester Verwielstraat 3 in Waalwijk;
2. De bouw van 10 appartementen op de locatie Burgemeester Verwielstraat 3 te Waalwijk op basis van art. 6.5 lid 3 van het Bor aan te wijzen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 september 2025.

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,

de voorzitter,

Jeroen Deneer

Sacha Ausems