

Raadsvoorstel

Dossier: 2024-013338

Datum collegevergadering: 30 mei 2024
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Veerstraat 1 Waspik"

0. Adviespunten/beslispunten

1. Ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Veerstraat 1 Waspik" (ID nr NL.IMRO.0867.BPVeerstraat1-ON01).

1. Aanleiding?

De eigenaar van Veerstraat 1 te Waspik heeft verzocht om medewerking te verlenen om 13 appartementen mogelijk te maken. Momenteel is op locatie Café d'Oude Haven gevestigd. Om het initiatief mogelijk te maken wordt het café gesloopt. Voor de realisatie van de nieuwbouw is een bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 21 november 2023 hebben wij u in raadsinformatiebrief 129-23 geïnformeerd over ons besluit om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

2. Wat willen we bereiken?

De realisatie van 13 appartementen aan de Veerstraat 1 te Waspik. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het beleid zoals vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie.

3. Argumenten/Overwegingen

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De in deze zienswijze aangevoerde punten zijn vastgelegd in de Nota van Zienswijze, samen met onze reactie hierop. Wij zijn van mening dat de aangedragen punten geen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen.

Parkeren

In tegenstelling tot in de bestaande situatie waarbij het café geen parkeerplaatsen op eigen terrein had en er wel een parkeerbehoefte was van 17 parkeerplaatsen, wordt bij dit bestemmingsplan 11 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Dit gebeurt door de aankoop van de parkeerstrook. Deze aankoop is in het parkeeronderzoek meegenomen in de gevolgen die ontstaan door dit initiatief. Op grond van het parkeerbeleid mag de bestaande parkeerbehoefte afgetrokken worden van de nieuwe situatie. De extra parkeerbehoefte is dan 8 parkeerplaatsen. Er wordt me andere woorden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dit geldt ook voor de gemeten parkeerdruk. Uit het onderzoek blijkt dat bij dezelfde bezetting sprake is van een parkeerdruk van circa 35%. Hiermee wordt ruim onder de maximale parkeerdruk van 85% gebleven.

Woonvisie

Onderhavig initiatief is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie. Het initiatief voorziet in de behoefte voor gelijkvloers wonen en het wonen in het dorpse woonmilieu,

onder andere voor senioren en starters. Tevens zijn de beoogde appartementen ook geschikt voor starters. De nieuw te bouwen appartementen krijgen een v.o.n.-verkoopprijs vanaf €259.000. Hiermee zijn deze woningen geschikt voor starters. Voor deze verkoopprijs is een bruto jaarsalaris van circa €55.000 benodigd. In dit geval is ervan uitgegaan dat geen eigen geld ingebracht wordt. Voor starters die gezamenlijk een huis willen kopen, is het aannemelijk dat dit bedrag te overzien is. In een geval waarbij een stel starters beiden gemiddeld €2.500 per maand verdienen is hier al aan te voldoen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de v.o.n.-verkoopprijs vanaf €259.000 aanzienlijk lager en daarmee toegankelijker is voor starters dan de gemiddelde koopsom van een koophuis in Waalwijk. Voor dit plan wordt niet de verdeling van de prijsklassen zoals genoemd in de Woondeal gehanteerd aangezien het hier gaat om een klein plan dat reeds ontwikkeld is voor de Woondeal gesloten werd.

Groenbeleidsvisie

Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 880 m². De eis is dat 88 m² als grondgebonden openbaar groen en/of dak- en gevelgroen ingericht moet worden. Daarnaast moet 44 m² combinatiegroen worden. De platte daken worden voorzien van een sedumdak. De oppervlakte hiervan van bedraagt 118 m². Daarnaast worden de verharde parkeerplaatsen vervangen door grastegels. De totale oppervlakte bedraagt 137,5 m². Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de genoemde eisen voor dak- en gevelgroen en combinatiegroen. Daarnaast wordt, als extra verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de spie tussen de parkeerplaatsen en het nieuwe gebouw groen ingevuld.

4. Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond hiervan komen ambtelijke kosten, aanpassingen in de openbare ruimte (waaronder onder meer de aanleg van parkeerplaatsen) en eventuele tegemoetkomingen in planschade voor rekening van 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 raadsinformatiebrief 129-23 van 21 november 2023 hebben wij u laten weten dat initiatiefnemers begin 2022 een zorgvuldige omgevingsdialoog gevoerd hebben (informatiebijeenkomst en diverse persoonlijke gesprekken) en dat het plan naar aanleiding hiervan aangepast is. Dit was voor ons reden om direct een ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen.

Dit raadsvoorstel heeft betrekking op die bestemmingsplanprocedure. De processtappen zoals omschreven in de Wet ruimtelijke ordening zijn hierin bepalend.

7. Duurzaamheid

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is een paragraaf opgenomen over duurzaamheid. We hebben vastgesteld dat hiermee wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

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 op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen, kunnen na 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. 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 pas in werking als beslist is op dit verzoek.

10. Bijlagen

- Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd).
- Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Veerstraat 1 Waspik".
- Bestemmingsplan "Veerstraat 1 Waspik".

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

Michel Tromp

Sacha Ausems

Voorgeschiedenis:

HYPERLINK "<https://waalwijk.notubiz.nl/dossiers/61230>" Raadsinformatiebrief 129-23 d.d.
21 november 2023

De raad van de gemeente Waalwijk;
gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 19 maart 2024 ,

BESLUIT:

De raad besluit:

Het bestemmingsplan "Veerstraat 1 Waspik" (ID nr. NL.IMRO.0867.BPVeerstraat1-ON01)
ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 mei 2024.

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,

de voorzitter,

Jeske Louer

Sacha Ausems