

Voorstel aan burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder:	A. de Jong	Fatale termijn:	Maak een keuze
Datum collegevergadering:	25 maart 2025	Agendanummer:	Agendanummer
Besproken met portefeuillehouder op: Datum: 18 maart 2025		Openbaar ☒	Niet-openbaar ☐
Status voorstel:	Besluitvormend		
Raadsbehandeling:	Ja	Datum voorstel:	13 maart 2025
Zaaknummer:	839	Afdeling:	OBL
Steller:		Digitaal publiceren:	Nee

Onderwerp

Collegevoorstel PAB Hollandsestraat 7, Waalwijk

Voorgesteld besluit

1. de raad voor te stellen om in te stemmen met het voorstel om medewerking te verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van vijf woningen aan de Hollandsestraat 7 te Waalwijk;
2. de raad voor te stellen om het bouwen van vijf woningen op het perceel Hollandsestraat 7 te Waalwijk conform artikel 6.5, derde lid, Bor aan te wijzen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.
3. een anterieure overeenkomst af te sluiten waarvan in ieder geval een verhaalsregeling inzake planschade deel uitmaakt.

Besluit van burgemeester en wethouders

Het besluit wordt na de besluitvorming teruggekoppeld aan de zaak.

Overleg met afdelingen

De als bijlage toegevoegde stukken zijn integraal beoordeeld door o.a. de teams OBL, VBL en RBL. Daarnaast is dit project in het voortraject besproken op de intaketafel.

Financiën

Financiële consequenties:	Nee
Dekking t.l.v.:	Klik of tik om tekst in te voeren.
In begroting	Nee

Er is sprake van wettelijk kostenverhaal: volgens de Wro is het verplicht kostenverhaal te verzekeren. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met initiatiefnemer. Ook wordt in deze overeenkomst het eventuele planschade-risico afgewenteld op initiatiefnemer.

Bijlagen (bijvoorbeeld financiële checklist en bekendmakingen)

Raadsvoorstel PAB Hollandsestraat 7, Waalwijk (nr. 839/843)
Ruimtelijke onderbouwing Hollandsestraat 7, Waalwijk (nr. 839/34966)
Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing Hollandsestraat 7, Waalwijk (nr. 839/35248)
Anterieure overeenkomst (nr. 839/34965)

Eerdere besluitvorming

Er heeft geen eerdere besluitvorming plaatsgevonden over dit dossier.

Korte samenvatting (annotatie)

Het uiteindelijke doel is dat er op de locatie Hollandsestraat 7 te Waalwijk vijf woningen worden gerealiseerd, waarvan vier kangoeroewoningen en een reguliere woning. De woningen blijven in eigendom van de kerkelijke gemeente Besoyen en worden middenhuur. De woningen worden voorzien van in totaal 7 parkeerplaatsen zoals vereist conform de Parkeernormennota

Voorstel

Aanleiding

Voor de gronden behorende bij Hollandsestraat 7 te Waalwijk is een verzoek ingediend voor het slopen van de bebouwing (de pastorie met bijbehorende bouwwerken) en het daarvoor in de plaats oprichten van vijf woningen (vier kangoeroewoningen en een reguliere woning). Een invulling met vijf woningen is niet mogelijk binnen de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Om dit initiatief mogelijk te maken, zal daarom een omgevingsvergunningprocedure moeten worden doorlopen. Omdat de aanvraag is gedaan op 30 december 2023, is de 'oude' wetgeving van toepassing.

In de als bijlage opgenomen ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief getoetst aan geldend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Ook wordt de haalbaarheid aangetoond op het vlak van verschillende omgevingsaspecten. Aangetoond is dat er geen belemmeringen zijn om dit project te realiseren

Argumenten

1.1. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd

De huidige woning komt leeg te staan. Gezien de staat ervan is het nodig dat er iets gebeurt. Door sloop ervan en nieuwbouw van vijf woningen krijgt de locatie een kwaliteits-impuls, waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

1.2. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat

Er is onderzocht of de locatie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit is nader gemotiveerd in de als bijlage toegevoegde ruimtelijke onderbouwing. Deze gaat onder andere in op de stikstofdepositie: met de Aeurius-berekening is onderzocht dat deze op 0 uitkomt. Uit de onderzoeken is gebleken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er geen belemmeringen zijn om de ontwerpvergunning ter inzage te leggen.

2.1. De raad dient in de gelegenheid te worden gesteld om een zienswijze te geven op deze aanvraag

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing (art. 3.10 e.v. Wabo). In artikel 6.5, derde lid, Bor staat dat deze vergunning niet verleend wordt zonder dat de raad verklaard heeft geen bedenkingen te hebben tegen dit plan.

Op 19 mei 2016 heeft de raad besloten de raadsvoorhangprocedure te wijzigen, zodat de raad via een raadsvoorstel in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze te geven. Middels dit raadsvoorstel wordt de raad hiertoe in de gelegenheid gesteld. Voorgesteld wordt om de nieuwbouw van vijf woningen aan de Hollandsestraat 7 te Waalwijk aan te wijzen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

3.1. Wettelijk kostenverhaal moet worden verzekerd

Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting voor het verzekeren van het kostenverhaal die volgt uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarnaast wordt eventueel risico op planschade afgewenteld op de initiatiefnemer.

.

Risico's en kanttekeningen

1.1. Er kunnen zienswijzen ingediend worden tegen de ontwerpvergunning

Tijdens de inzageperiode van 6 weken van de ontwerpvergunning kunnen er zienswijzen ingediend worden. Er is een omgevingsdialoog gevoerd. De verwachting is niet dat er zienswijzen zullen komen vanuit de omgeving.

1.2. Er is flora en fauna toestemming van de Provincie benodigd

Gedurende de beoordeling van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning is geconstateerd dat er door het slopen van de woning verblijfplaatsen van de huismus en vleermuis worden verstoord. Hier is nader onderzoek naar gedaan, wat in het najaar van 2024 is opgeleverd en tot vertraging van dit plan heeft geleid. Daaruit is geconcludeerd dat er een omgevingsvergunning flora en fauna activiteit benodigd is waarvoor de Provincie bevoegd gezag is. Deze aanvraag is inmiddels gedaan.

2.1. De Omgevingswet is in werking getreden

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vergunningen die voor die tijd zijn ingediend, worden afgehandeld onder het 'oude' recht, in dit geval de Wabo. Mochten nu de plannen zodanig wijzigen dat er een nieuw aanvraag moet komen, dient er een aanvraag te komen onder de Omgevingswet. De ruimtelijke onderbouwing zal dan moeten worden gewijzigd naar een GoFlo (goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving). De verwachting is echter dat dit niet nodig zal zijn.

Financiën

Er is sprake van wettelijk kostenverhaal: volgens de Wro is het verplicht kostenverhaal te verzekeren. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met initiatiefnemer. Ook wordt in deze overeenkomst het eventuele planschade-risico afgewenteld op initiatiefnemer.

Communicatie en vorm van participatie

De initiatiefnemer heeft het plan besproken met omwonenden. Het participatieplan en resultaten van de omgevingsdialoog zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Geconcludeerd kan worden dat de mensen die aanwezig waren bij de informatiebijeenkomst op 16 januari 2024 en/of gereageerd hebben positief naar de plannen kijken. De ontvangen input leidt niet tot structurele aanpassingen van het plan. De aangegeven details zullen in de verdere uitwerking mogelijk worden meegenomen.

Vervolg

Nadat de raad positief besloten heeft over onderhavig plan, zal de omgevingsvergunning worden verleend. Het ontwerpbesluit zal eerst volgens de wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd, waarna eenieder gedurende 6 weken zienswijzen kan indienen. Daarna volgt het definitieve besluit, dat opnieuw gepubliceerd en ter inzage zal worden gelegd.