

Voorstel aan burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder:	A. de Jong	Fatale termijn:	Maak een keuze
Datum collegevergadering:	8 juli 2025	Agendanummer:	Agendanummer
Besproken met portefeuillehouder op: Datum: Maak een keuze		Openbaar ☒	Niet-openbaar ☐
Status voorstel:	Besluitvormend		
Raadsbehandeling:	Ja	Datum voorstel:	11 september 2025
Zaaknummer:	58990	Afdeling:	OBL
Steller:		Digitaal publiceren:	Maak een keuze

Onderwerp

PAB Burgemeester Verwielstraat 3, Waalwijk

Voorgesteld besluit

1. Medewerking te verlenen aan de sloop van de huidige bebouwing en de bouw van 10 woningen (appartementen) op de locatie Burgemeester Verwielstraat 3 te Waalwijk, door een ontwerp-omgevingsvergunning in procedure te brengen;
2. De raad middels bijgevoegd raadsvoorstel in de gelegenheid te stellen hierop een zienswijze te geven en voor te stellen om het bouwen van 10 woningen op het perceel, Burgemeester Verwielstraat 3 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. het aangaan van een anterieure overeenkomst waarin o.a. het kostenverhaal geregeld is.

Besluit van burgemeester en wethouders

Het besluit wordt na de besluitvorming teruggekoppeld aan de zaak.

Overleg met afdelingen

Dit advies is tot stand gekomen in afstemming met de teams OBL, VBL en RBL.

Bijlagen (bijvoorbeeld financiële checklist en bekendmakingen)

Bijlagen:

- 1: Raadsvoorstel
- 2: Ruimtelijke onderbouwing (RUON)

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing:

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.

Eerdere besluitvorming

Er heeft geen eerdere besluitvorming plaatsgevonden.

Korte samenvatting (annotatie)

Initiatiefnemer heeft voor de locatie Burgemeester Verwielstraat 3 te Waalwijk een nieuwbouwplan ingediend. Op deze locatie wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Na de sloop worden hier 10 appartementen teruggebouwd

Voorstel

Aanleiding

Voor de locatie Burgemeester Verwielstraat 3 in Waalwijk, is een aanvraag ingediend voor het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van 10 appartementen. Dit initiatief past niet binnen de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden van het tijdelijke omgevingsplan. Omdat de aanvraag nog ingediend is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is de 'oude' wetgeving van toepassing. Aan de hand van het Project Afwijking Besluit (PAB) wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven op het plan. De als bijlage opgenomen ruimtelijke onderbouwing (RUON) beschrijft het initiatief en de toetsing aan het geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het initiatief is ook getoetst aan verschillende omgevingsaspecten. Daarvan wordt in de RUON verslag uitgebracht. De RUON en bijbehorende stukken zijn gereed om voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling van woningen past op deze locatie

Op de locatie Burgemeester Verwielstraat 3 staat al enkele jaren het winkelpand van Knippels woninginrichting leeg. Voor deze locatie is een aanvraag ingediend voor het bouwen van 10 appartementen. 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. De Burgemeester Verwielstraat is een beeldbepalende ontsluitingsroute. Het realiseren van representatieve panden aan deze weg, versterkt het beeldbepalende karakter. Door de oriëntatie van de nieuwbouw met representatieve gevels aan de straatzijde, wordt ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd.

1.2 Aan dit type woningen is behoefte

De appartementen worden gebouwd in de vorm van nultreden- woningen. Dit type woningen is bij uitstek geschikt voor de doelgroepen senioren en starters op de woningmarkt. Aan woningen voor deze doelgroepen is op dit moment een groot tekort. Het voorliggende initiatief voorziet dan ook in deze behoefte.

1.3 Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de supermarkt Nettorama en aan de westzijde ligt de gebiedsontsluitingsweg Burgemeester Verwielstraat. Aan de noord- en zuidzijde grenst het plangebied aan bestaande woonbebouwing. Het toevoegen van woningen op deze plek is dan ook een logische keuze. Vanwege het gemengde karakter van de omgeving zijn er op het gebied van geluid wel aanvullende maatregelen nodig. Een hogere grenswaarde op het gebied van wegverkeerslawaaï moet worden toegekend. Daarnaast zijn maatwerkvoorschriften nodig voor de bedrijfsactiviteiten van de supermarkt. Om te kunnen voldoen aan de geluidnormen (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. In de gevel aan de oostzijde bevindt zich alleen de te openen toegangsdeur naar de woningen. Deze toegangsdeuren komen uit in niet geluidgevoelige ruimten zoals bijvoorbeeld de hal of keuken. 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.

2.1 Het wettelijk kostenverhaal is verzekerd.

Voor de realisatie van deze woningen is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Daarin zijn afspraken gemaakt over eventuele nadeelcompensatie (planschade) en over het naleven van verplichtingen die voortvloeien uit de omgevingsvergunning. Daarbij gaat het onder andere om een bodemsanering en een na de sloop uit te voeren archeologisch onderzoek.

Door het vastleggen van deze verplichtingen in een overeenkomst is ook de uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Risico's en kanttekeningen

1.1 Aanvullende maatregelen zijn nodig

Op het gebied van geluid zijn maatwerkvoorschriften nodig vanwege de bedrijfsvoering van de supermarkt en het geluidsniveau van de Burgemeester Verwielstraat. Het aanpassen van de gevels is nodig om de maximaal toelaatbare binnen waarde te kunnen garanderen. Een hogere waarden procedure moet worden doorlopen. Ook in deze procedure is het mogelijk om bezwaar en/of beroep aan te tekenen door belanghebbenden. Het is echter niet de verwachting dat hiertegen bezwaar wordt gemaakt.

1.2 Een beroepsprocedure wordt verwacht

De initiatiefnemer heeft het plan voorgelegd aan directe burens. Er is begrip getoond voor het slopen en nieuwbouwen omdat de huidige bebouwing niet meer duurzaam te upgraden is. Toch heeft één van de directe burens aangegeven juridische stappen te ondernemen wanneer de gemeente aan dit bouwplan medewerking verleent. De ontwikkelaar heeft zoveel mogelijk naar de bezwaren van omwonenden geluisterd. Hij heeft afspraken gemaakt over de werkzaamheden tijdens de bouwperiode en de eventuele schade die als gevolg van de bouwwerkzaamheden kan ontstaan. Ook heeft hij inzichtelijk gemaakt wat het effect van schaduw is op de directe buurpercelen. Daarnaast is op basis van de RUON aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 De plankosten kunnen nog oplopen

Aan de hand van het bodemrapport is vastgesteld dat bodemsanering nodig is. Daarnaast blijkt op basis van de Archeologische beleidskaart dat de locatie van het plangebied deels gelegen is in het gebied van archeologische waarde. De nieuwe bebouwing valt binnen de contouren van de huidige bebouwing. Mogelijk is de locatie al verstoord. Om dit te kunnen vaststellen zal na de sloop van de bebouwing archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Financiën

Er is sprake van wettelijk kostenverhaal: onder de oude wetgeving (Wro) is het verplicht kostenverhaal te verzekeren. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt bijvoorbeeld het eventuele planschade-risico (nadeelcompensatie) afgewenteld op initiatiefnemer. Daarnaast gaat het om een procedure waarvoor legeskosten in rekening worden gebracht. De anterieure-overeenkomst wordt tijdens het zomerreces afgerond en aan uw college voorgelegd in een vergadering na het zomerreces.

Communicatie en vorm van participatie

De initiatiefnemer heeft het bouwplan voorgelegd aan direct omwonenden. De resultaten van de omgevingsdialoog zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing (RUON)..

Vervolg

Nadat de gemeenteraad positief besloten heeft over het voorliggende bouwplan, 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.