

Raadsvoorstel

Dossier: {this.zaaksleutel}

Datum collegevergadering: 28 februari 2023
Onderwerp: (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan "Waspik Boven H. Theresiakerk, Carmelietenklooster en kloostertuin".

0. Adviespunten/beslispunten

- instemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Waspik Boven H. Theresiakerk, Carmelietenklooster en kloostertuin";
- geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro;
- vaststellen (gewijzigd) bestemmingsplan "Waspik Boven H. Theresiakerk, Carmelietenklooster en kloostertuin".

1. Aanleiding?

Initiatiefnemer is voornemens om de Heilige Theresiakerk, het Carmelietenklooster en de kloostertuin aan de Carmelietenstraat te Waspik Boven te transformeren. Beoogd wordt de kerk en het klooster te transformeren naar een ontmoetings- en zorgcomplex (22 zorgwoningen) voor dementerende ouderen. Daarmee zal de kerk weer een actief onderdeel gaan vormen van het dorp Waspik Boven. De Kloostertuin zal worden herontwikkeld ten behoeve van de realisatie van maximaal 21 grondgebonden levensloopbestendige koopwoningen (reeds in de verkoop).

Dit plan is daarna verder uitgewerkt en het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het voorjaar van 2022 ter inzage gelegen. In dit kader is 1 inspraakreactie ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Waspik Boven H. Theresiakerk, Carmelietenklooster en kloostertuin" en bijbehorende stukken hebben van 3 november tot en met 14 december 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is 1 zienswijze ontvangen.

2. Wat willen we bereiken?

We willen een gedegen ruimtelijke invulling van het perceel(voormalige) gemeente Waspik, sectie O, perceelsnummers 495 en 1033. Het initiatief is er (mede) op gericht om het rijksmonument Theresiakerk te behouden.

3. Argumenten/Overwegingen

De realisatie van maximaal 21 reguliere grondgebonden woningen in de kloostertuin, alsmede de realisatie van een beheerderswoning in de kerk of het klooster, is strijdig met de geldende planologische regeling. In dat kader is een herziening van het planologische regime noodzakelijk. Voor de volledigheid is het van belang om aan te geven dat de geprojecteerde zorgwoningen in de kerk en het klooster al passend zijn in het nu geldende bestemmingsplan.

Door de voorgestane transformatie kunnen de rijksmonumentale panden, de kerk en het klooster, op een duurzame en toekomstbestendige manier in stand worden gehouden. De

beoogde functies passen binnen het bestaand stedelijk gebied en zijn van toegevoegde waarde. De kwaliteit van het gebied verbetert aangezien de huidige kloostertuin een achterstallig onderhoudsniveau kent, het gebied openbaar wordt gemaakt en een invulling krijgt met woningen rondom een hof. Bovendien is de kloostertuin gelegen binnen bestaand bebouwd gebied maar niet als zodanig ingericht. Het planvoornemen voorziet in een stedelijke invulling van de tuin met respect voor en in samenhang met de transformatie van de cultuurhistorisch waardevolle objecten in de directe omgeving. Hiermee wordt tevens de uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen.

De hoogte van de kwaliteitsverbetering is vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente. Ontwikkelaar heeft verklaard de kwaliteitsverbetering onder meer in te zetten voor restauratie van cultuurhistorisch waardevolle rijksmonumentale kerk en klooster.

Het plan voldoet daarnaast aan de spelregels, zoals onder meer opgenomen in het gemeentelijke parkeerbeleid, Bomenbeleid, Woonvisie en het Integraal Waterplan Waalwijk.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State van 2 november 2022 is een actuele berekening van de stikstofuitstoot toegevoegd. Dit geldt zowel voor de gebruiksfase als de bouwfase. Op dit onderdeel is de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan aangepast en aangevuld. Ook zijn de planregels op een aantal ondergeschikte onderdelen ambtshalve aangepast. Zie voor een uitgebreide toelichting de Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Waspik Boven H. Theresiakerk, Carmelietenklooster en kloostertuin", onder deel 4.

Ingekomen zienswijze:

Vanuit een direct omwonende is een zienswijze ingekomen. In de Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Waspik Boven H. Theresiakerk, Carmelietenklooster en kloostertuin" wordt inhoudelijk gereageerd op ingebrachte kritiekpunten. Een en ander leidt niet tot een aanpassing van het voorliggende vast te stellen ontwerpbestemmingsplan.

Actualisatie stikstof (Memo d.d. 2 februari 2023):

Per eind januari 2023 is een actuele versie van de AERIUS-Calculator (rekenprogrammatuur onderzoek stikstofdepositie) beschikbaar gekomen. Het voorliggende bestemmingsplan is recentelijk hieraan getoetst.

Zowel de bouw- als de gebruiksfase zijn berekend. Het verschil tussen de referentiesituatie (huidige situatie met gasverbruik) en de realisatiefase is ook berekend.

In de berekening is voor de huidige situatie (referentiesituatie) uitgegaan van gasverbruik in de bestaande bebouwing. Er is gekozen om worst-case niet alle gasverbruik weg te halen, maar om een vermindering van 6.000 m³ gas te hanteren. Dit gasverbruik van 6.000 m³ is in de berekening ingevoerd als referentiesituatie en levert een depositie op van 0,01 mol/ha/j. De uitstoot van de bouwmaterialen in de realisatiefase levert ook een depositie op van 0,01 mol/ha/jr. Omdat er met de beoogde ontwikkeling sprake is van een vermindering van het gasverbruik, kan men beide situaties van elkaar afstrepen waardoor er geen sprake is van depositie. Dit is een gebruikelijke berekeningswijze.

Deze geactualiseerde berekeningen worden bijgevoegd als bijlage 5 van de toelichting en aangevuld in paragraaf 4.10.2. in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan.

4. Financiën

Met initiatiefnemer, is een anterieure overeenkomst¹ gesloten. Ambtelijke kosten, aanpassingen in de openbare ruimte en eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn voor rekening van de ontwikkelende partij.

5. Risico's

De mogelijke risico's zijn vooral voor conto van initiatiefnemer. Er staat immers de mogelijkheid open voor het instellen van beroep tegen het vast te stellen bestemmingsplan.

Voordat onderhavig bestemmingsplan is vastgesteld, heeft de ontwikkelaar op eigen risico de geplande 21 woningen in de kloostertuin reeds te koop aan derden aangeboden.

6. Participatie

In het onderhavige raadsvoorstel is er sprake van een bestemmingsplanprocedure.

1. Samenwerking met Taskforce Theresia

Er is intensief samengewerkt met Taskforce Theresia en uit die samenwerking zijn op enig moment alle inwoners van het dorp actief benaderd bij de ontwikkeling.

De Taskforce Theresia is een representatieve afvaardiging van de inwoners van Waspik en bestaat uit 6 betrokken inwoners die zich het voortbestaan van de kerk en het klooster als gebouw hebben aangetrokken. Na de marktconsultatie van de parochie waarbij de ontwikkelcombinatie als meest geschikte partij naar voren is gekomen, is door de ontwikkelcombinatie direct de samenwerking met Taskforce Theresia opgestart.

De samenwerkingsvorm bestaat uit het driewekelijks vergaderen over:

- het samenbrengen van de wensen uit het dorp en de ontwikkelings(on)mogelijkheden die parallel hieraan uit de haalbaarheidsstudie naar voren komen;
- vragen die in het dorp over de ontwikkeling leven, en;
- de voortgang van het project.

2. Enquête onder inwoners Waspik

In de samenwerking met Taskforce Theresia is het idee ontstaan om een bredere groep inwoners bij de plannen te betrekken door actief bij ze 'de boer op te gaan' en om hun mening te vragen over de ontwikkeling op deze plek.

Dit heeft geleid tot het opzetten van een enquête voor de inwoners van Waspik welke via de lokale media en hun social media kanalen onder de aandacht is gebracht. De enquête heeft inzichten opgeleverd die als input voor en onderbouwing van het ontwikkelvoorstel is gebruikt.

3. Digitale bijeenkomsten omwonenden

Op 21 en 22 december 2021 zijn digitale bijeenkomsten georganiseerd met de omwonenden en belangstellenden. Tijdens die bijeenkomsten is het concept ontwerpplan aan de aanwezigen gepresenteerd en is men in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Een verslag van de bijeenkomsten is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

4. Ingekomen inspraakreactie

¹ Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de exploitant zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten, (bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van wegen of openbare voorzieningen, kosten voor aanpassing bestemmingsplan, e.d.).

Initiatiefnemer heeft nog een overleg gehad met de indiener van de inspraakreactie. Echter deze indiener heeft alsnog een zienswijze naar voren gebracht.

Voor een volledig overzicht verwijzen wij uw gemeenteraad korthedshalve naar de bijgevoegde Communicatiematrix bestemmingsplan "Waspik Boven H. Theresiakerk, Carmelietenklooster en kloostertuin".

De gemeente is op voorhand in kennis gesteld door initiatiefnemer van het participatietraject en heeft ambtelijk deelgenomen aan de digitale bijeenkomsten in december 2021.

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 21 woningen in de kloostertuin voldoet aan de meest recente eisen uit het Bouwbesluit (BENG). Er is voorzien in de aanleg van zonnepanelen en een WKO-voorziening. Met de terreininrichting is getracht om zoveel mogelijk bestaande bomen te handhaven. De bestaande kloostertuin is niet openbaar toegankelijk. In de toekomstige situatie is het plangebied ter plaatse van de kloostertuin wel openbaar toegankelijk. De kloostertuin heeft een oppervlakte van circa 6.768 m². Binnen het plangebied wordt ten oosten van de kerk openbaar groen toegevoegd. Daarnaast is direct ten oosten van de beoogde entree ook openbaar groen voorzien. In het midden van het hof is tot slot een openbaar groen veld/wadi voorzien.

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 worden mogelijkheden onderzocht voor de realisatie van een wadi, groene daken of een andere vorm van vertraagde afvoer van hemelwater. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen (zie 6.2.5). Daarmee wordt zeker gesteld dat er een waterbergingsvoorziening wordt gerealiseerd waarbij de capaciteit minimaal 60 mm per m² extra verharding moet zijn.

8. Fatale beslisdatum

Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geldt voor de vaststelling van het bestemmingsplan een termijn van orde², 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. De indiener van de zienswijze wordt per brief van uw raadsbesluit op de hoogte gebracht.

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

² Termijn waarbinnen een overheidsorgaan een beslissing moet nemen of aan bepaalde formaliteiten moet voldoen. De overschrijding daarvan is mogelijk en leidt echter niet tot sancties of andere gevolgen.

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 voorziening³ is ingediend. In dat geval treedt het plan eerst in werking nadat op bedoeld verzoek is beslist.

10. Bijlagen

- Zienswijze d.d. 13 december 2022 (geanonimiseerd);
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Waspik Boven H. Theresiakerk, Carmelietenklooster en kloostertuin";
- Vast te stellen bestemmingsplan "Waspik Boven H. Theresiakerk, Carmelietenklooster en kloostertuin";
- Communicatiematrix bestemmingsplan "Waspik Boven H. Theresiakerk, Carmelietenklooster en kloostertuin".

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

M. Tromp

Sacha C.A.M. Ausems

Voorgeschiedenis:

Uw gemeenteraad is met de volgende brieven op de hoogte gebracht van onderhavig project:

Raadsinformatiebrief 013-22 d.d. 2 maart 2022, voorontwerpbestemmingsplan;
Bestuurdersbrief d.d. 1 november 2022, ontwerpbestemmingsplan;
Raadsinformatiebrief 87-21 d.d. 29 september 2021, participatie;
Bestuurdersbrief 82-21 d.d. 9 december 2021, bijeenkomsten planontwikkeling

³ Met een voorlopige voorziening wordt aan de rechter een voorlopige beslissing gevraagd als de uitkomst van de lopende procedure niet kan worden afgewacht vanwege een spoedeisend belang.

De raad van de gemeente Waalwijk;

gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 10 januari 2023;

gelet op het feit dat het ontwerpbestemmingsplan `Waspik Boven H. Theresiakerk, Carmelietenklooster en kloostertuin` met ingang van 3 november 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze periode 1 zienswijze is ontvangen;

dat in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan `Waspik Boven H. Theresiakerk, Carmelietenklooster en kloostertuin` inhoudelijk is gereageerd op deze zienswijze(n);

BESLUIT:

1. in te stemmen met de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waspik Boven H. Theresiakerk, Carmelietenklooster en kloostertuin".
2. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro.
3. het bestemmingsplan "Waspik Boven H. Theresiakerk, Carmelietenklooster en kloostertuin" met ID nummer NL.IMRO.0867.BPTheresiakerkeo-VA01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 maart 2023.

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,

de voorzitter,

Jeske Louer

Sacha C.A.M. Ausems