

Raadsvoorstel (Gewijzigd)

Dossier:

Datum collegevergadering: 1 november 2022
Onderwerp: (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan
"Waalwijk, Sint-Clemenskerk".

0. Adviespunten/beslispunten

- instemmen met de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Sint-Clemenskerk";
- geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro;
- vaststellen (gewijzigd) van het bestemmingsplan "Waalwijk, Sint-Clemenskerk".

1. Aanleiding?

Al sinds 2019 zijn er plannen om een andere invulling aan de Sint-Clemenskerk en directe omgeving aan de Loeffstraat te Waalwijk te geven. Een marktpartij heeft de kerk en bijbehorende gronden verworven.

Chronologisch:

In eerste instantie is medio 2020 een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor het realiseren van zorgappartementen, 1e-lijn zorg, apotheek en een grand café (restaurant) in de bestaande kerk, het realiseren van zorgappartementen en kantoor in de bestaande pastorie en de nieuwbouw van (zorg)appartementen in de tuin van de kerk en ter plaatse van het Clemenspad.

In dit kader zijn 31 inspraakreacties ontvangen.

Begin 2021 is een ontwerpbestemmingplan met de hiervoor genoemde invulling van de kerk ter inzage gelegd. Er zijn toen 9 zienswijzen naar voren gebracht.

Echter medio 2021 is door marktomstandigheden verzocht om het programma aan te passen naar uitsluitend (woon- en zorg)appartementen. Het ontwerpbestemmingsplan is aan dit gewijzigde programma aangepast.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan:

Met ingang van 16 juni 2022 heeft het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Sint-Clemenskerk" ter inzage gelegen. Er zijn 16 zienswijzen ingekomen.

Plan is om de Sint-Clemenskerk en de bijbehorende percelen aan de Loeffstraat te Waalwijk te transformeren naar een gebied met een voornamelijke woon- en woonzorgfunctie:

- De Sint-Clemenskerk is een Rijksmonument en zal in gebruik worden genomen ten behoeve van wonen.
- In de kerk worden 17 middeldure koopappartementen gerealiseerd.
- De pastorie zal worden gesloopt en herbouwd om ter plaatse 6 middeldure koopappartementen te realiseren.
- In de geprojecteerde nieuwbouw voor en achter de kerk wordt voorzien in 14 koopappartementen en 46 zorgwoningen.

2. Wat willen we bereiken?

We willen een gedegen ruimtelijke invulling van het perceel kadastraal bekend gemeente Waalwijk, sectie F, perceelsnummers 281, 1769, 1770, 3224, 3325 en 3326 en sectie G perceelsnummer 424 (gedeeltelijk). Het initiatief is er (mede) op gericht om het rijksmonument Clemenskerk te behouden.

3. Argumenten/Overwegingen

De initiatiefnemer heeft verschillende onderzoeken uit laten voeren, zoals voorgeschreven bij het opstellen van een bestemmingsplan. De gemeente heeft controle uitgevoerd op deze plannen en er mee ingestemd.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraak. Het voorontwerpbestemmingsplan is ook aan de bestuurlijke partners gestuurd voor overleg. Ook heeft een eerder ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het plan is zo veel als mogelijk aangepast aan de gemaakte inspraakreacties en ingebrachte zienswijzen over het eerste ontwerpbestemmingsplan. Waar dat niet mogelijk is, is in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven waarom aanpassing op dat punt niet gedaan is. Hiermee is een ruimtelijk afgewogen plan tot stand gekomen dat de maatschappelijke doelen en de ontwikkelaarsdoelen in balans heeft gebracht.

Ingekomen zienswijzen:

In de zienswijzen worden hoofdzakelijk zorgen geuit dan wel vraagtekens gezet bij:

- Onduidelijkheid aantal appartementen en zorgwoningen;
- Parkeerbehoefte voorliggend bestemmingsplan;
- Status en inrichting kerkplein;
- Verkeersaantrekkende werking;
- Aantasting privacy;
- Aantasting bestaand groen;
- Schaduwwerking geprojecteerde nieuwbouw;
- Ervaren geluidsoverlast door nieuwe bewoners.

Deze zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan hebben op een aantal punten geleid tot aanpassing en/of verduidelijking van het bestemmingsplan. In de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Sint-Clemenskerk" is aangegeven op welke punten er aanpassing van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

Te wijzigen onderdelen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan, zoals dit in juni 2022 ter inzage is gelegd:

Het programma is gewijzigd. Het aantal woningen is naar beneden bijgesteld (van 89 naar 83 woningen) en de noordelijke bouwgrens van bouwdeel A is in zuidelijke richting opgeschoven. Ook is nu duidelijk hoeveel reguliere woningen (37) en hoeveel zorgwoningen (46) er worden gerealiseerd. Dit wordt aangepast op de verbeelding en in de planregels.

Qua parkeren is een nieuwe parkeerbalans opgesteld en bijgevoegd. Ook is er een parkeerdrukmeting gehouden.

Daarnaast is de bij de toelichting behorende boomeffect-analyse geactualiseerd.

m.e.r.-beoordeling:

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling die ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is uitgevoerd, blijkt dat er geen significante nadelige gevolgen voor het milieu zijn die het maken van een milieueffectbeoordelingsrapport dan wel milieueffectrapport rechtvaardigen. Er kan worden volstaan met de opgestelde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Uitgangspunt van de ontwikkeling is dat de (rijksmonumentale) Sint-Clemenskerk bewaard en gehandhaafd blijft. Het bestemmingsplan vormt een afgewogen evenwicht tussen maatschappelijke belangen (behouden rijksmonument, realisatie (zorg)woningen, goede ruimtelijke ordening) en particuliere belangen (haalbare businesscase voor de ontwikkeling). De voorgestane ontwikkeling voldoet daarnaast aan de spelregels van parkeren, groen en dergelijke en wordt vanuit stedenbouw en volkshuisvesting aanvaardbaar geacht.

Nadere uitwerking en beoordelingsmomenten:

Initiatiefnemer is bereid om groencompensatie (indien dit blijkt uit het definitieve inrichtingsplan) elders te realiseren of te financieren.

In het vast te stellen bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is verankerd dat voldaan moet worden aan de groenbeleidsvisie (zie artikel 3.5.4).

Overigens is de uiteindelijke toetsing of het initiatief voldoet aan alle eisen pas aan de orde bij de vergunningverlening. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat de betreffende ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht.

Aanvulling stikstof:

De Raad van State heeft op 2 november 2022 uitspraak gedaan dat de bouwvrijstelling voor stikstof niet langer gebruikt mag worden omdat het niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. In een zeer recent verstuurde bestuurdersbrief bent u hierover al geïnformeerd. Zodoende heeft de initiatiefnemer alles op alles gezet om op zeer korte termijn alsnog een rapportage (aeriusberekening) te laten uitvoeren om inzichtelijk te maken of er wel of geen gevolgen zijn voor (beschermde) natuurgebieden in de omgeving van het plangebied door stikstofuitstoot in de bouwfase.

De conclusie van deze berekeningen is dat ook in de bouwfase er geen problemen worden voorzien in het kader van stikstof. Uitstoot is nihil. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof. Een en ander wordt bijgevoegd als bijlagen 10 en 11 van de toelichting en aangevuld in paragraaf 4.9.2. in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan.

4. Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Ambtelijke kosten, aanpassingen in de openbare ruimte, waaronder de herinrichting van de Pastoor van der Zijlestraat (instellen eenrichtingsverkeer) en de aanleg van openbare parkeerplaatsen, en eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn voor rekening 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) zijn voor rekening van initiatiefnemer. Dit is in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Indien onverhoopt de voorgestane planontwikkeling niet door gaat, dan wordt instandhouding van het rijksmonument sterk bemoeilijkt terwijl er bovendien een aantal (zorg)woningen waar grote behoefte aan is, niet wordt gerealiseerd.

6. Participatie

In het onderhavige raadsvoorstel is er sprake van een bestemmingsplanprocedure. Hierin zijn de processtappen, zoals omschreven in de Wet ruimtelijke ordening bepalend.

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd. Door diverse bestuurders- en raadsinformatiebrieven is uw raad hiervan de afgelopen jaren op de hoogte gebracht.

Voor een volledig overzicht verwijzen wij uw gemeenteraad korthedshalve naar de bijgevoegde Communicatiematrix bestemmingsplan "Waalwijk, Sint-Clemenskerk".

7. Duurzaamheid

De beoogde ontwikkeling gaat uit van transformatie van een Rijksmonument. Door deze transformatie kan de kerk in stand worden gehouden. Dankzij de nieuwbouw en de verhuur/verkoop van de nieuwe zorgwoningen en appartementen kan de duurzame renovatie van de kerk bekostigd worden. De realisatie van koopwoningen in de kerk draagt daar vanzelfsprekend ook aan bij. Door de realisatie van de (zorg)woningen kan het monumentale pand in stand worden gehouden, hierdoor is sprake van duurzame instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol object.

De nieuwe woningen (ook de geprojecteerde appartementen in de kerk zelf) en zorgwoningen worden niet aangesloten op het gasnet. In het kader van het creëren van een goed binnenniveau op het gebied van geluid er wordt tevens extra isolatie aangebracht. Met het planvoornemen wordt bovendien aangesloten op de BENG normen.

In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen (zie artikel 3.2.6 onder b). Daarmee wordt zeker gesteld dat er een waterbergingsvoorziening wordt gerealiseerd waarbij de capaciteit minimaal 60 mm per m² extra verharding moet zijn. Daarmee wordt geborgd dat voldaan wordt aan het Integraal Waterplan Waalwijk. De tuin naast en achter de kerk wordt toegankelijk gemaakt.

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

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een belangrijke stap in de realisatie van het project. Voor de realisatie van het project moeten echter nog andere besluiten genomen worden. Hierbij is te denken aan:

- Besluit over het toekennen van een hogere waarde Wet geluidhinder door het college (besluit is inmiddels genomen)

- Besluit over een aanvraag monumentenvergunning door het college
- Besluit over een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw door het college
- Besluit over een aanvraag omgevingsvergunning voor het kappen van bomen door het college
- Nemen van een verkeersbesluit door het college
- Besluit over het onttrekken aan de openbaarheid van o.a. (een deel van) het kerkplein door de gemeenteraad.

Tegen al deze besluiten staat voor belanghebbende rechtsbescherming (bezwaar, beroep, hoger beroep) open. Zienswijzen die over het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend en die op deze aspecten betrekking hebben zijn om die reden niet volledig inhoudelijk afgewogen. Die inhoudelijke afweging is pas bij de procedure van de verschillende hierboven genoemde besluiten aan de orde.

10. Bijlagen

- Zienswijzen (anoniem);
- Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Sint-Clemenskerk";
- (gewijzigd) vast te stellen bestemmingsplan "Waalwijk, Sint-Clemenskerk";
- Communicatiematrix bestemmingsplan "Waalwijk, Sint-Clemenskerk".

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

Michel Tromp

Sacha C.A.M. Ausems

Voorgeschiedenis:

Ons college heeft al eerder besloten om de bestemmingsplanprocedure op te starten en om akkoord te gaan met een andere invulling van de kerk en pastorie. In verschillende brieven is uw gemeenteraad in kennis gesteld van de bestemmingsplanprocedure en de door de initiatiefnemer gevoerde omgevingsdialoog. Zie hiervoor de bijgevoegde communicatiematrix.

De raad van de gemeente Waalwijk;

gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 6 december 2020;

gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 7 september 2021;

gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 1 november 2022;

gelet op het feit dat het ontwerpbestemmingsplan 'Waalwijk, Sint-Clemenskerk' met
ingang van 16 juni 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze periode 16 zienswijzen zijn ontvangen;

dat in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Waalwijk, Sint-Clemenskerk'
inhoudelijk is gereageerd op deze zienswijze(n);

dat de ontwerpfase van het bestemmingsplan aanleiding heeft gegeven het
bestemmingsplan op onderdelen aan te passen;

BESLUIT:

1. in te stemmen met de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk, Sint-Clemenskerk".
2. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro.
3. het bestemmingsplan "Waalwijk, Sint-Clemenskerk" met ID nummer NL.IMRO.0867.BPClemenskerk-VA01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 december 2022.

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,



Jeske Louer

de voorzitter,



Sacha Ausems