

# Raadsvoorstel

Dossier:

---

**Datum collegevergadering:** 31 augustus 2021  
**Onderwerp:** (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan  
"Waalwijk – Kasteellaan".

## 0. Adviespunten/beslispunten

- instemmen met de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk – Kasteellaan";
- geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst;
- vaststellen (gewijzigd) van het bestemmingsplan "Waalwijk – Kasteellaan".

## 1. Aanleiding?

Sinds eind 2019 werkt Casade aan een aangepast bouwplan voor de locatie van de voormalige R.K. basisschool Besoyen (Burgemeester Verwiellaan – Kasteellaan) te Waalwijk. Het voorliggende bouwplan voorziet in 75 appartementen in de sociale huursector. Van deze 75 sociale huurwoningen worden er in eerste instantie 18 eenheden verhuurd aan Chapeau Woonkring Waalwijk.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan "Herontwikkeling Besoyen" mag de bouwhoogte van de hoofdmassa ter hoogte van de nieuwbouw niet meer bedragen dan 27,5 meter. En mogen er maximaal 67 appartementen opgericht worden.

Dit plan is daarna verder uitgewerkt en het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het voorjaar van 2020 ter inzage gelegen. In dit kader zijn 5 inspraakreacties ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk - Kasteellaan" en de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben van 10 juni tot en met 21 juli 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is 1 zienswijze ontvangen.

## 2. Wat willen we bereiken?

De gemeente wil dat de locatie van de voormalige R.K. basisschool Besoyen te Waalwijk wordt herontwikkeld naar woningbouw.

## 3. Argumenten/Overwegingen

Om ter plaatse sociale woningbouw te kunnen realiseren zijn meer woningen noodzakelijk dan de 67 appartementen, zoals mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bouwplan, welke voorziet in 75 appartementen verdeeld in 2 losstaande gebouwen, wordt ter plaatse stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

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

Middels een bezonningsstudie is aangetoond dat er door het gebouw van 10 lagen er geen sprake is van een onevenredige schaduwwerking van de bestaande woningen in de Loondonk en het Hertog Janpark. Deze bezonningsstudie wordt bijgevoegd bij het onderhavige vast te stellen bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze wordt gewacht met de aanleg van de 16 parkeerplaatsen in de Loondonk totdat er ervaring is opgedaan met het parkeergedrag van de toekomstige bewoners en bezoekers van de geplande appartementen. De evaluatie zal één jaar na oplevering plaatsvinden.

#### **4. Financiën**

Met initiatiefnemer, Casade, is een anterieure overeenkomst<sup>1</sup> gesloten. Ambtelijke kosten, aanpassingen in de openbare ruimte en eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn voor rekening Casade.

#### **5. Risico's**

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

Om overlast en kans op vandalisme e.d. tegen te gaan heeft initiatiefnemer opdracht verleend voor de sloop van de voormalige school.

#### **6. Participatie**

In het onderhavige raadsvoorstel is er sprake van een bestemmingsplanprocedure. Hierin zijn de processtappen, zoals omschreven in de Wet ruimtelijke ordening bepalend. Initiatiefnemer, Casade, heeft omwonenden gedurende het planproces op reguliere basis geïnformeerd met nieuwsbrieven. Ook heeft er een digitaal vragenuur plaatsgevonden.

Voor een volledig overzicht verwijzen wij uw gemeenteraad korthedshalve naar de bijgevoegde Communicatiematrix bestemmingsplan "Waalwijk – Kasteellaan".

#### **7. Duurzaamheid**

Het onderliggende bouwplan 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. In de groenbeleidsvisie is als norm opgenomen dat de oppervlakte groen bij nieuwbouw toeneemt of in ieder geval niet mag afnemen. Minimaal 10% van het totale ontwerp wordt als grondgebonden openbaar groen ingericht met het gebruik van kwaliteitselementen en oog op de diversiteit. Daarnaast bestaat extra 5% uit combinatie van groen met andere functies, zoals parkeren en natuurlijk spelen. Aan deze eisen wordt met de beoogde herontwikkeling voldaan. Van het plangebied (oppervlakte 4.199 m<sup>2</sup>) wordt 1.082 m<sup>2</sup> (bijna 26%) ingericht als groen. Parkeerplaatsen worden gedeeltelijk voorzien van halfverharding. Langs de Kasteellaan staan binnen het plangebied op eigen terrein zes platanen. Voor deze bomen is een bomen effect analyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de platanen een goede conditie hebben en de huidige groeiplaatsen goed zijn. Door de aanpassing van de bouw mogelijkheden binnen het plangebied kunnen drie platanen worden behouden. Voor deze bomen zal nogmaals worden beoordeeld of de nieuwbouw niet leidt tot aantasting van

---

<sup>1</sup> 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.).



de bomen en groeiplaatsen. Elders op het perceel worden negen bomen gekapt. Binnen het plangebied worden 12 nieuwe bomen geplant, waarmee het aantal te kappen bomen wordt gecompenseerd. Zie voor de inrichtingstekening bijlage 1 behorende bij het bestemmingsplan.

## 8. Fatale beslisdatum

Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geldt voor de vaststelling van het bestemmingsplan een termijn van orde<sup>2</sup>, 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<sup>3</sup> is ingediend. In dat geval treedt het plan eerst in werking nadat op bedoeld verzoek is beslist.

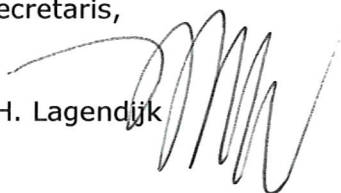
Belanghebbenden kunnen ter zijner tijd eventueel beroep instellen tegen de te verlenen omgevingsvergunning en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder.

## 10. Bijlagen

- Zienswijze d.d. 20 juni 2021;
- Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk – Kasteellaan";
- Bezonningsstudie d.d. 21 juli 2020;
- Ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk – Kasteellaan";
- Communicatiematrix bestemmingsplan "Waalwijk – Kasteellaan".

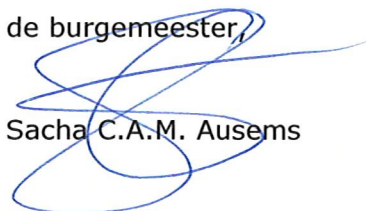
HET COLLEGE VAN WAALWIJK  
de secretaris,

Jan H. Lagendijk



de burgemeester,

Sacha C.A.M. Ausems



---

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

### **Voorgeschiedenis:**

In de vergadering van 4 juni 2020 heeft uw gemeenteraad besloten om voor het project Kasteellaan - Casade Waalwijk de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren (R4.2-20).

[https://waalwijk.notubiz.nl/document/8621077/2/R4\\_2-](https://waalwijk.notubiz.nl/document/8621077/2/R4_2-20_Co%C3%B6rdinatieregeling_plan_Kasteellaan_%E2%80%93_Casade)

[20 Co%C3%B6rdinatieregeling plan Kasteellaan %E2%80%93 Casade](https://waalwijk.notubiz.nl/document/8621077/2/R4_2-20_Co%C3%B6rdinatieregeling_plan_Kasteellaan_%E2%80%93_Casade)

[https://waalwijk.notubiz.nl/document/8621079/1/R4\\_2-](https://waalwijk.notubiz.nl/document/8621079/1/R4_2-20_Bijlage_Toeelichting_raadsvoorstel_coordinatieregeling_plan_Kasteellaan_-_Casade)

[20 Bijlage Toelichting raadsvoorstel coördinatieregeling plan Kasteellaan - Casade](https://waalwijk.notubiz.nl/document/8621079/1/R4_2-20_Bijlage_Toeelichting_raadsvoorstel_coordinatieregeling_plan_Kasteellaan_-_Casade)

De raad van de gemeente Waalwijk;

gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 31 augustus 2021;

gelet op het feit dat het ontwerpbestemmingsplan `Waalwijk - Kasteellaan` met ingang van 10 juni 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze periode 1 zienswijze is ontvangen;

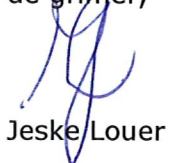
dat in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan `Waalwijk – Kasteellaan` inhoudelijk is gereageerd op deze zienswijze(n);

### **BESLUIT:**

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Waalwijk – Kasteellaan".
2. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.
3. Het bestemmingsplan "Waalwijk - Kasteellaan" met ID nummer NL.IMRO.0867.BPKasteellaan-VA01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting.

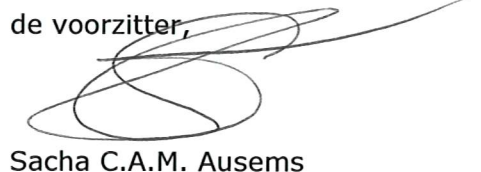
Aldus vastgesteld op 12 november 2021 in de openbare vergadering van 11 november 2021.

DE RAAD VAN WAALWIJK  
de griffier,



Jeske Louer

de voorzitter,



Sacha C.A.M. Ausems