

Raadsvoorstel

Dossier: 2024-015569

Datum collegevergadering: 27 maart 2024
Onderwerp: (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan
"Molenhoek".

0. Adviespunten/beslispunten

1. instemmen met de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Molenhoek";
2. geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro;
3. vaststellen (gewijzigd) van het bestemmingsplan "Molenhoek".

1. Aanleiding?

Sinds 2020 is Casade bezig met plannen om hun bezit aan de Molenstraat e.o. te Sprang-Capelle toekomstbestendig te maken.

Het plangebied betreft de percelen Molenstraat 27 – 97 (oneven), 26 – 40 (even) en 60 – 66A (even), Burgemeester Smitsstraat 29 – 35 (oneven) en Molenplein 18 en 20 te Sprang-Capelle. Het gaat daarbij om 58 bestaande woningen: 40 grondgebonden eengezinswoningen, 10 twee-onder-een-kapwoningen en 8 beneden-/bovenwoningen. Beoogd wordt om de bestaande 58 woningen te slopen, waarna ter plaatse 39 grondgebonden eengezinswoningen, 12 seniorenwoningen en 30 appartementen gerealiseerd worden.

Ten opzichte van de bestaande situatie worden 23 extra woningen toegevoegd.

Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan "Molenhoek" heeft vanaf 16 november 2023 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ontvangen. Nu is het bestemmingsplan zover dat het ter (gewijzigde) vaststelling aan uw gemeenteraad kan worden aangeboden.

2. Wat willen we bereiken?

De herontwikkeling van de adressen Molenstraat 27 – 97 (oneven), 26 – 40 (even) en 60 – 66a (even), Burgemeester Smitsstraat 29 – 35 (oneven) en Molenplein 18 en 22 te Sprang-Capelle.

3. Argumenten/Overwegingen

Casade 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.

Vanuit volkshuisvesting en stedenbouw kan ingestemd worden met deze ontwikkeling.

Ingekomen zienswijzen

Tijdens de terinzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn als volgt onder te verdelen:

- zienswijzen van voormalige huurder(s) woningen tegen de nieuwe woningen (men wil liever de huidige woning(en) blijven bewonen);
- zienswijze molenaar Dye Sprancke (wil dat de gemeente meer doet om de windvang van de molen te verbeteren);
- zienswijzen 3-tal adressen Molenplein (doen en beroep op `verjaring` van een strook grond van Casade aan de Burgemeester Smitstraat).

In de Nota zienswijzen wordt inhoudelijk gereageerd op de zienswijzen.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen is de verbeelding ter hoogte van de achtertuinen van de woningen Molenplein 12, 14 en 16 iets verkleind.

Daarnaast zijn in de toelichting enkele tekstuele aanpassingen en aanvullingen doorgevoerd. Tevens is een meest recente versie van de berekeningen stikstofdepositie (AERIUS-calculator) bijgevoegd.

4. Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst overeengekomen. Ambtelijke kosten, aanpassingen in de openbare ruimte, waaronder onder meer de aanleg van parkeerplaatsen, en eventuele tegemoetkomingen in planschade c.q. nadeelcompensatie 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) en planschade (c.q. nadeelcompensatie) zijn voor rekening van initiatiefnemer. Dit is in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

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 middels het instellen van een klankborggroep en het organiseren van diverse bijeenkomsten. Een en ander kunt u ook terugvinden op de website van Casade. 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 "Molenhoek".

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 plan van de wooneenheden voldoet aan de meest recente eisen uit het Bouwbesluit (BENG). Tevens wordt voldaan aan de bepalingen en de normen uit de Groenbeleidsvisie.

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 de mogelijkheden onderzocht voor de realisatie van een wadi, groene daken of een andere vorm van berging/vertraagde afvoer van hemelwater. Dit is uiteindelijk een beoordelingsgrond bij de te verlenen omgevingsvergunning(en).

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.

10. Bijlagen

Bijlage 1 t/m 6 Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd)
Bijlage 7 Communicatiematrix bestemmingsplan Molenhoek
Bijlage 8 Nota van zienswijze ontwerpbestemmingsplan Molenhoek
Bijlage 9 (gewijzigd) vast te stellen bestemmingsplan Molenhoek

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

M. Tromp

S. Ausems

Voorgeschiedenis:

Ons college heeft al eerder besloten om de bestemmingsplanprocedure op te starten en om akkoord te gaan met dit planvoornemen. 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 27 maart 2024;

gelet op het feit dat het ontwerpbestemmingsplan "Molenhoek" met ingang van 16 november 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze periode 6 zienswijzen zijn ontvangen;

dat de inhoudelijke beantwoording van de zienswijzen is verwoord in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Molenhoek";

gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

BESLUIT:

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

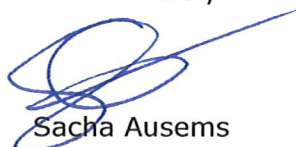
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 mei 2024.

DE RAAD VAN WAALWIJK
de plv. griffier,



Frances Opperman-Hulsker

de voorzitter,



Sacha Ausems