

NOTA VAN INSPRAAK, VOOROVERLEG EN AMBTELIJKE WIJZINGEN Voorontwerp-bestemmingsplan "Nieuwevaart 89-93 e.o. Sprang-Capelle".

DEEL 1: INLEIDING

Op 14 september 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Waalwijk (hierna: het college) besloten in te stemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan "Nieuwevaart 89-93 e.o. Sprang-Capelle" en hierop inspraak te verlenen conform het bepaalde in artikel 4 van de Algemene inspraak- en participatieverordening. Het college heeft de gemeenteraad hierover geïnformeerd middels raadsvoorhangbrief 82-21.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak met ingang van 7 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tevens is op 10 november 2021 namens de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd in Zidewinde aan de Julianalaan in Sprang-Capelle. Omwonenden zijn hiervan in kennis gesteld middels een rechtstreeks schrijven en andere geïnteresseerden middels een algemene publicatie. Er zijn twintig personen aanwezig geweest. Tijdens de bijeenkomst is het plan toegelicht en is de gelegenheid geboden vragen te stellen aan de vertegenwoordiger van de initiatiefnemer. De gemeente is op ambtelijk niveau als toehoorder aanwezig geweest. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn er drie reacties binnengekomen bij de gemeente. In deze nota zijn de inspraakreacties samengevat en naar (hoofd)onderwerp weergegeven en wordt deze van gemeentewege beantwoord. Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reactie is in zijn geheel beoordeeld. Indien de inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het voorontwerp-bestemmingsplan is dit in de conclusies expliciet aangegeven.

De voorliggende inspraaknota wordt na vaststelling door het college toegezonden aan de indieners van de inspraakreacties. Tevens wordt de raad hierover geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief.

Vervolg procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens op grond van de Wro zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen inwoners, organisaties en instellingen kennisnemen van wat er precies gaat gebeuren met een bepaald gebied. Tevens kan men kennisnemen van de wijze waarop de meningen van de inspraak zijn verwerkt. Het moment van de terinzagelegging wordt bekend gemaakt op de gemeentepagina in Weekblad Waalwijk, het Gemeenteblad en via www.waalwijk.nl. Het bestemmingsplan incl. alle bijlagen en achterliggende stukken is digitaal in te zien via www.waalwijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Een analoge versie ligt tevens ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis.

Iedereen die het niet eens is met het plan of anderszins opmerkingen heeft, kan binnen deze periode een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Als dat niet in deze periode wordt gedaan, kan later daar niet meer op worden teruggekomen.

Binnen 12 weken na de terinzageligging dient de gemeenteraad een beslissing te nemen over vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Voorafgaand aan de vaststelling worden de indieners van een zienswijze in de gelegenheid gesteld hun zienswijze toe te lichten. De gemeenteraad neemt daarna een beslissing over (eventueel gewijzigde) vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij hij gemotiveerd ingaat op de

zienswijzen.

Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na de bekendmaking van de vaststelling bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in beroep gaan tegen het vaststellingsbesluit, al dan niet in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening gericht aan de Voorzitter van de Afdeling. Dit geldt ook voor niet-belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend. De vaststelling wordt aangekondigd op de gemeentepagina in Weekblad Waalwijk, het Gemeenteblad en via www.waalwijk.nl. Het bestemmingsplan inclusief bijlagen en achterliggende stukken is digitaal in te zien via www.waalwijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De analoge versie ligt tevens ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis. Indieners van zienswijzen ontvangen rechtstreeks bericht hiervan.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Wordt er gedurende deze termijn beroep ingesteld, dan treedt het plan wel in werking, maar is het pas onherroepelijk nadat er uitspraak is gedaan in het beroep. Wordt er tevens een verzoek om voorlopige voorziening gedaan, dan treedt het plan pas in werking nadat over dit verzoek is geoordeeld.

DEEL 2: OVERZICHT INSPREKERS

1.	
2.	
3.	

DEEL 3: SAMENVATTING INSPRAAKREACTIES EN BEANTWOORDING GEMEENTE

Inspraakreactie 1	Antwoord
1. Het plan vormt met het huidige bestemmingsvlak voor bijgebouwen in de huidige definitie mogelijk een belemmering in verband met de afstanden.	In het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat bijgebouwen buiten het bouwvlak enkel mogen worden gebruikt voor opslag en stalling, zodat deze niet als geurgevoelig object zijn te beschouwen en derhalve geen belemmering zullen vormen. Overigens zal het bedrijf niet belemmerd worden door de planontwikkeling, omdat er reeds woningen op kortere afstand liggen die maatgevend zijn.
2. Indien in het ontwerp wordt opgenomen dat de bijgebouwen geen geurgevoelige functie krijgen zou een eventuele belemmering voorkomen worden.	
Inspraakreactie 2	Antwoord
1. Het plan vormt met het huidige bestemmingsvlak voor bijgebouwen in de huidige definitie mogelijk een belemmering in verband met de afstanden.	In het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat bijgebouwen buiten het bouwvlak enkel mogen worden gebruikt voor opslag en stalling, zodat deze niet als geurgevoelig object zijn te beschouwen en derhalve geen belemmering vormen.
2. Indien in het ontwerp wordt opgenomen dat de bijgebouwen geen geurgevoelige functie krijgen zou een eventuele belemmering voorkomen worden.	
3. Er ontbreekt een akoestisch rapport	Een bedrijfswoning is net als een gewone

van de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Nieuwevaart 83-85.	woning een geluidsgevoelige functie. Het bedrijf aan de Nieuwevaart 83-85 moet ten aanzien van de bestaande bedrijfswoningen aan de Nieuwevaart 89 en 91 dus al voldoen aan de geluidniveaus uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hierin brengt de planontwikkeling geen verandering. De nieuwe woningen zijn verder van het bedrijf gelegen, waardoor de maximale gebruiksmogelijkheden van dit bedrijf op het gebied van geluid niet verder worden begrensd. Het is derhalve niet noodzakelijk is om een akoestisch onderzoek van de bedrijfsvoering te laten uitvoeren of mee te nemen in het bestemmingsplan.
Inspraakreactie 3	Antwoord
1. Het bestemmingsplan veroorzaakt schade door: - Wegnemen vrij uitzicht - schaduwwerking door groenstrook - waardedaling woning	Het geldende bestemmingsplan Buitengebied laat ter plaatse van het plangebied de ontwikkeling van natuur- en landschapselementen toe. In de huidige situatie kan dus al een groenstrook worden gerealiseerd die het uitzicht beperkt en enige schaduwwerking met zich meebrengt. Daarnaast kan het oprichten van een woning aan de 1 ^e Wittedijk van invloed zijn op het uitzicht. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) bestaat er echter geen recht op blijvend vrij uitzicht en een onveranderd woon- en leefklimaat. Als u van mening bent dat de wijziging van het bestemmingsplan leidt tot een waardevermindering uw woning kunt na het onherroepelijk worden ervan een verzoek om planschade indienen bij de gemeente. Op dat moment zal op grond van de dan geldende wetgeving worden beoordeeld of sprake is van waardevermindering. Rekening moet worden gehouden met onder meer de kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag en dat een deel van de waardevermindering gezien zal worden als behorend tot het normaal maatschappelijk risico.
2. lintbebouwing en stedelijke ontwikkeling: De bouw van een woning aan de 1 ^e Wittedijk staat haaks op de Structuurvisie Waalwijk 2025 en geeft een aanzet tot een nieuw lint.	Het gedeelte van de 1 ^e Wittedijk waar de realisatie van de nieuwe woning is voorzien, is volgens de Structuurvisie Waalwijk 2025 aangewezen als 'Gemengd wonen in bebouwingslint'. Op grond van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) geldt ter plaatse de aanduiding stedelijk gebied (landelijke kern), waardoor kan voorzien worden in stedelijke ontwikkeling in de vorm van

	een enkele woning. De ontwikkeling past dus zowel binnen de Structuurvisie als de IOV. Deze ontwikkeling vormt geen aanzet tot een nieuw lint. De betreffende aanduidingen in de Structuurvisie en de IOV beperken zich tot het meest westelijke gedeelte van de 1^e Wittedijk. Van een verdere ontwikkeling in oostelijke richting kan dan ook geen sprake zijn. Om dit te benadrukken wordt voorzien in een groenstrook ter afbakening van de bebouwing. Deze groenstrook wordt een voorwaarde als verplichting te realiseren en in stand te houden.
3. Belangenafweging Doordat uitzicht wordt weggenomen tast dit bestemmingsplan ons woongenot en de waarde van onze woning aan. Alleen dit laatste kan worden gecompenseerd. Het belang van ons woongenot moet worden afgewogen tegen de compensatiewoning. Onderzocht dient te worden of deze elders kan worden gerealiseerd.	Het plan voorziet in de sanering van een melkveebedrijf met een omvang van 116 melkkoeien en 72 stuks jongvee en 74 stieren binnen de bebouwingsconcentratie Nieuwe Vaart. Dit heeft positieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied volgt voorts dat de kwaliteiten van het gebied worden verstoord door grootschalige bedrijfsgebouwen met rommelige inritten/voorterreinen en een matige landschappelijke inpassing waardoor aan de achterzijde een zeer rommelig beeld ontstaat door de veelheid aan schuren en opslag. De sanering van dit bedrijf en de beoogde natuurontwikkeling vormt dan ook een kwaliteitsimpuls voor het gebied. Ter compensatie van de sanering worden twee extra bouwkavels voor woningen toegekend. Eén van deze woningen heeft gevolgen voor uw uitzicht. Zoals in deze beantwoording onder punt 1 al is aangegeven, bestaat er echter geen blijvend recht op vrij uitzicht en kan reeds in de bestaande situatie een groenstrook worden gerealiseerd. Naar onze mening is de aantasting van het woongenot dan ook niet dusdanig onevenredig dat dit in de totale belangafweging doorslaggevend is. Initiatiefnemers hebben aangegeven niet over andere gronden te beschikken waar op basis van de IOV een woonbestemming zou kunnen worden gerealiseerd.
4. Compensatie Initiatiefnemer heeft een vergoeding ontvangen voor stikstofrechten. Daarnaast voorziet dit plan in twee compensatiewoningen, die louter betrekking hebben op kosten voor bedrijfsbeëindiging. Er lijkt geen	De beëindiging van het bedrijf heeft positieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. De gemeente heeft geen vastgesteld beleid voor compensatie bij beëindiging van agrarische bedrijven, maar is bereid in dergelijke gevallen mee te denken. In dit

regeling of te zijn toegepast op grond waarvan hiervoor gecompenseerd zou moeten worden. De gemeenschap profiteert niet van deze bedrijfsbeëindiging.	geval is de compensatie in de vorm van twee extra woningen gebaseerd op de beëindiging van het bedrijf, waarbij afwaardering van de waarde van agrarisch bouwvlak naar agrarisch gebied, de kosten van sloop van bedrijfsbebouwing, afwaardering bedrijfseconomische waarde en realisatie van natuur als componenten zijn betrokken. De verkoop van stikstofruimte staat hier los van.
5. Overcompensatie De initiatiefnemer gaat de nieuwe woning aan de 1^e Wittedijk zelf bewonen. De opbrengst is dus niet nodig voor bedrijfsbeëindiging en de gemeente zou hieraan niet moeten meewerken.	Voor de ruimtelijke afweging of een woning op deze locatie aanvaardbaar is doet de persoon van de toekomstige bewoner niet ter zake. Als de initiatiefnemer de nieuwe woning inderdaad zelf gaat bewonen, zal diens huidige woning worden verkocht om met de opbrengst de bouw van de nieuwe woning te kunnen bekostigen. Er is dus geen sprake van overcompensatie.
6. Veiligheid In het verleden is de woning van initiatiefnemer beschoten. Als initiatiefnemer in de nieuwe woning aan de 1^e Wittedijk gaat wonen vormt dit voor ons zowel een veiligheidsrisico als een zorgpunt qua ruimtelijke kwaliteit ivm met de naar verwachting draconische afrastering / veiligheidsgracht.	Voor de ruimtelijke afweging of een woning op deze locatie aanvaardbaar is, doet de persoon van de toekomstige bewoner niet ter zake. Hierover kan in het bestemmingsplan ook niets worden bepaald. Subjectieve elementen zoals een gevoel van onveiligheid kunnen in de ruimtelijke besluitvorming geen rol spelen. De ruimtelijke inpassing van de woning dient te voldoen aan het de regels van het bestemmingsplan, zoals die voor alle woonbestemmingen gelden. Zo mag een afrastering voor de voorgevelrooilijn niet hoger zijn dan 1 meter en daarachter niet hoger dan 2,20 meter.
7. Participatietraject: geen direct contact Initiatiefnemer heeft ons nooit direct benaderd over de plannen. Op een gepland gesprek verscheen alleen diens adviseur. Alternatieve locaties of de mogelijkheid tot aankoop grond achter onze woning bleken niet mogelijk, omdat initiatiefnemer dit perceel zelf zou gaan bewonen.	Wij adviseren initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium de omgeving te betrekken bij bouwplannen. Uiteindelijk is het aan initiatiefnemers zelf om hieraan invulling te geven. In dit geval heeft de initiatiefnemer gekozen voor een vorm die binnen de gemeente Waalwijk bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruikelijk is, namelijk middels een informatiebijeenkomst. Daarnaast heeft de adviseur van initiatiefnemer voorafgaand aan de inspraakprocedure op 20 oktober 2021 op uw verzoek een gesprek met u gehad in het bijzijn van uw adviseur. Bij de beoordeling van dit plan moeten wij uitgaan van de aanvraag zoals die voorligt. Die hebben wij op ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld. Zoals eerder vermeld, hebben initiatiefnemers

	aangegeven niet over een alternatieve locatie te beschikken. Afspraken over eventuele aankoop van gronden vallen buiten de ruimtelijke besluitvorming door de gemeente.
8. Participatietraject: te laat De informatiebijeenkomst voor omwonenden heeft op 10 november 2021 plaatsvonden. Toen waren de plannen reeds ruime tijd bekend bij de initiatiefnemer. In die tijd deze periode is nooit overleg geweest met omwonenden. Tijdens de bijeenkomst werd duidelijk dat met het verstrijken van de inzage termijn op 18 november, ook de termijn voor het indienen van zienswijzen verliep. Daarmee resteerden slechts vijf werkdagen om eventueel een adviseur in te schaken en om een zienswijze in te dienen.	Wij adviseren initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium de omgeving te betrekken bij bouwplannen. Uiteindelijk is het aan initiatiefnemers zelf om hieraan vorm te geven. De termijn waarbinnen het voorontwerp in het kader van de inspraak ter inzage heeft gelegen en mogelijkheid bestond om een reactie bij de gemeente in te dienen, is op 6 oktober 2021 gepubliceerd op de gemeentepagina in Weekblad Waalwijk en op de gemeentelijke website. In de uitnodiging die namens de initiatiefnemer is verstuurd voor de informatiebijeenkomst is vermeld dat er op dat moment een bestemmingsplan in procedure was, maar is de termijn niet vermeld. Indien u de officiële publicatie heeft gemist, was de resterende termijn na de bijeenkomst inderdaad relatief kort. In de volgende fase van de ruimtelijke procedure heeft u alsnog de mogelijkheid om met behulp van een adviseur een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Over de aanvang van die termijn worden indieners van inspraakreacties rechtstreeks geïnformeerd.
Wij verzoeken: - de 2 ^e compensatiewoning aan de 1 ^e Wittedijk geheel te schrappen, danwel deze elders te realiseren; - de groenstroken achter ons perceel geheel te schrappen.	- Gelet op het feit dat een melkveehouderij verdwijnt uit een woonomgeving en het plan voorziet in een kwaliteitsimpuls voor de gebied achten wij de realisatie van de woning aan de 1 ^e Wittedijk in het kader van een bredere belangenafweging vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. - Het schrappen van de groenstrook zal er niet toe leiden dat deze niet kan worden gerealiseerd. Dit is op basis van het geldende bestemmingsplan namelijk al geval.

DEEL 4: WETTELIJK VOOROVERLEG

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Nieuwevaart 89-93" is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta

Voor het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant is het E-formulier voor Inventarisatie ruimtelijke aspecten ingevuld. Daaruit volgde dat het ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten de provincie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg kan daarmee dan ook als afgerond worden beschouwd.

Het waterschap Brabantse Delta is per e-mail benaderd en heeft daarop laten weten dat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan en dat zij daarom een positief wateradvies geven.

DEEL 5: CONCLUSIE

Uit het wettelijk vooroverleg zijn geen zaken naar voren gekomen die leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De reacties die in het kader van de inspraak naar voren zijn gebracht leiden ertoe dat in het ontwerpbestemmingsplan zal worden geregeld dat bijgebouwen buiten het bouwvlak enkel mogen worden gebruikt voor opslag en stalling, zodat deze niet als geurgevoelig object zijn te beschouwen en derhalve geen belemmering vormen voor nabijgelegen bedrijven. Hiertoe wordt artikel 5.5.1 (strijdig gebruik) van de regels als volgt aangevuld:

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. het hoofdgebouw ten behoeve van beroepsmatige activiteiten op meer dan 30 m² van het bruto-vloeroppervlak;
- b. bijgebouwen buiten het bouwvlak anders dan opslag/stalling;**
- c. vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van wonen;
- d. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, escortbedrijf en/of straatprostitutie;
- e. gronden voor opslag.

Paragraaf 5.5 (geur) van de toelichting wordt eveneens hierop aangevuld.

Ambtshalve wijzigingen:

Naast de wijziging die volgt uit de inspraakreacties wordt de toelichting op de volgende punten ambtshalve gewijzigd:

- In de tabel op pagina 48 wordt Nieuwevaart 81 (melkveehouderij) opgenomen. Nieuwevaart 83/85 is een melkveehouderij in plaats van een niet-agrarische productgerichte paardenhouderij.
- Op pagina 55 van de toelichting onder het kopje Nieuwevaart 81a moet in de laatste zin "Nieuwevaart 83-85" worden gewijzigd naar "Nieuwevaart 81a".

BIJLAGE

verslag omgevingsdialoog Nieuwevaart 89-93 e.o. Sprang-Capelle

Datum: Woensdag 10 november 2021

Tijdstip: 19:00 uur

Locatie: Sprangzaal in Zalencentrum Zidewinde aan de Julianalaan 1 te Sprang-Capelle

Aanwezig

- Circa 20 omwonenden van de Nieuwevaart 89-93
 - De bewoners van de volgende adressen waren uitgenodigd:
 - Nieuwevaart 78, 80, 81, 81A, 83, 85 86, 88, 107, 109, 115
 - 1^e Wittedijk 1, 2, 3, 4
 - 2^e Wittedijk 8
 - De bewoners van de volgende adressen waren aanwezig:
 - Nieuwevaart 80, 81, 83, 85, 86, 109, 115
 - 1^e Wittedijk 1, 2, 3
 - 2^e Wittedijk 8
- Jan Lauwerijssen – ABAB Tilburg en adviseur initiatiefnemers
- Ivo van de Weijer en Zoë Zeegers– adviseurs ruimtelijke ontwikkeling Ordito BV, Gilze
- Toehoorders: Martijn de Vries – Gemeente Waalwijk

Verslag

Ivo van de Weijer heet iedereen welkom en start de omgevingsdialoog. Aan de hand van een PowerPointpresentatie licht hij de achtergronden van de Omgevingsdialoog, het proces, het relevante beleid en de plannen toe. De reacties van de aanwezigen zullen bij de verdere planontwikkeling meegenomen worden. Hij verzoekt de aanwezigen de presentielijst te tekenen. Op basis van de presentielijst wordt op korte termijn een concept verslag van deze avond rondgestuurd. Op dit verslag kan vervolgens binnen twee weken gereageerd worden. Hierop wordt het verslag mogelijk aangepast en definitief gemaakt. De resultaten van de omgevingsdialoog worden aan de gemeente Waalwijk verstrekt. Gestart wordt met een presentatie aangaande het planvoornemen, waarin de volgende onderwerpen aangestipt worden:

- **De bestaande situatie:**

Het plangebied bestaat uit het huidige rundveebedrijf aan de Nieuwevaart 89 en 93 te Sprang-Capelle met bijbehorende agrarische gronden en bedrijfsopstallen. In totaal is er circa 2.400 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig, verdeeld over vier gebouwen. Daarnaast zijn er diverse agrarische aanhorigheden aanwezig, waaronder sleufsilo's en voederopslag. Verder zijn ten behoeve van het rundveebedrijf ter plaatse twee bedrijfswoningen aanwezig (nr. 89 en nr. 93).

- **Het planvoornemen:**

De agrarische bedrijfsvoering en -bebouwing wordt gesaneerd en gesloopt (2.200 m²), waarna:

- de bedrijfswoning Nieuwevaart 89 omgezet wordt naar burgerwoning;
- de bedrijfswoning Nieuwevaart 93 omgezet wordt naar burgerwoning met herbouw;
- naast Nieuwevaart 93 wordt een compensatiewoning gerealiseerd;
- langs de Eerste Wittedijk wordt een compensatiewoning gerealiseerd.
- nieuwe natuur- en landschap wordt aangelegd.

De bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoningen Nieuwevaart 89 -93 geldt dat maximaal 50% van het overtollige te slopen oppervlak aan bestaande (agrarische) gebouwen mag worden teruggebouwd en/of in stand worden gelaten tot een totaal aan bijgebouwen van maximaal 200 m² met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter. Voor de woning Nieuwevaart 89

betekent dit dat 200 m² van de agrarische opstallen behouden blijft als bijgebouw bij de woning. Bij de sloop-nieuwbouw van de woning Nieuwevaart 93 wordt een nieuw bijbouw van 200 m² gerealiseerd (teruggebouwd). Voorstaande zoals weergegeven in dia 5.

- **Kaart 3 Interim Omgevingsverordening: Stedelijke ontwikkeling en erfgoed:**

Het gedeelte waar de (compensatie)woningen gerealiseerd worden, is in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant aangewezen als 'Stedelijk gebied – Landelijke kern'. Op provinciaal niveau is geregeld dat uitsluitend binnen een dergelijk gebied de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen mogelijk is. Uitgangspunt is namelijk dat woningen in beginsel thuishoren binnen stedelijk gebied, daar waar ook de voorzieningen aanwezig zijn. In het landelijk gebied zijn alleen bestaande burger- en bedrijfswoningen toegestaan.

- **Kaart 4 Interim Omgevingsverordening: Natuur en stiltegebieden**

Het plangebied is op kaart 4 van de Interim Omgevingsverordening deels gelegen in het gebied 'attentiezone stiltegebied'. In dergelijke gebieden gelden streefwaarde/grenswaarde ten aanzien van geluid. Het planvoornemen maakt geen ontwikkeling mogelijk die deze waarden overschrijdt. Verder is op de kaart af te lezen dat het plangebied in de nabijheid van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) ligt.

- **Structuurvisie Waalwijk 2025**

Het plangebied is op de visiekaart aangeduid als 'gemengd wonen in bebouwingslint'. De ambitie ten aanzien van wonen binnen dit gebied luidt als volgt: "Diversiteit woonomgeving met kleinstedelijke en dorpse kernen afgestemd op de regionale behoefte". Gesteld kan worden dat het planvoornemen in lijn is met de Structuurvisie Waalwijk.

- **Vigerend bestemmingsplan "Buitengebied"**

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied". Op grond van dit bestemmingsplan kennen alle gronden binnen het plangebied een agrarische bestemming, waarbij sommige percelen een bouwvlak kennen en/of de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De realisatie van vier woonkavels en nieuwe natuur is niet mogelijk binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan.

- **Toekomstig bestemmingsplan "Nieuwevaart 89-93 e.o. Sprang-Capelle":**

De twee bedrijfswoningen Nieuwevaart 89 en 93 worden omgezet van bedrijfswoning naar reguliere woning. Daarnaast worden twee compensatiewoningen gerealiseerd. De woningen krijgen allen de bestemming 'Wonen – AG' conform het vigerende bestemmingsplan. Voor het bouwen van de woningen en bijgebouwen van de compensatiewoningen worden dezelfde bouwregels gehanteerd als in de woonbestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Voor de twee voormalige bedrijfswoningen wijken de bouwmogelijkheden iets af. Voor deze woningen wordt aangesloten bij de bouwregels voor agrarische bedrijfswoningen uit het vigerende bestemmingsplan.

- **Proces bestemmingsplan:**

Het voorontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 7 oktober

a.s. gedurende 6 weken ter inzage bij de receptie van het stadhuis van Waalwijk (Taxandriaweg 6, ingang Winterdijk) en kan tevens worden bekeken via de onderstaande link. De digitale verbeelding van het voorontwerp kan worden bekeken op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen de termijn van terinzagelegging kan eenieder een inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij het college van Waalwijk. Ook wordt het plan gedurende deze termijn, in het kader van het zogenaamd vooroverleg, toegezonden naar bestuurlijke instanties (provincie, waterschap) waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan. Naar aanleiding van de vooroverleg- en inspraakreacties is er wel/geen noodzaak het bestemmingsplan aan te passen. Het (al dan niet aangepaste) ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft eenieder wederom de mogelijkheid om een reactie kenbaar te maken c.q. een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders (B&W). De ingekomen zienswijzen worden vervolgens betrokken bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbende tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De sfeer is gemoedelijk en er wordt aandachtig, maar ook kritisch geluisterd. De aanwezigen worden er meerder malen op gewezen dat zij aan het einde van de presentatie voldoende tijd en ruimte krijgen om vragen te stellen en reacties te geven. Door enkele aanwezigen is hier gebruik van gemaakt. De vragen en reacties zijn hieronder weergegeven.

Door de aanwezige omwonenden worden de volgende opmerkingen geplaatst:

- De vraag wordt gesteld wat er precies gebeurt op het grote vlak ter plaatse van nummertje 4 in dia 4 'Planvoornemen'? Daarbij wordt de vraag gesteld of dit een natuurgebied wordt dat opengesteld wordt voor publiek/recreatie?
Antwoord: de gronden ter plaatse van nummer 4 wordt ingericht als open agrarisch gebied, als contrast met de besloten bebouwingsconcentratie. Deze gronden blijven onbebouwd en onverhard en kennen geen bouw mogelijkheden. De gronden zijn voornamelijk bedoeld voor agrarische bodemexploitatie. Deze gronden worden niet opengesteld voor publiek. De gronden zullen als grasland of voor akkerbouw worden gebruikt.
- De vraag wordt gesteld wat de kruisjes betekenen.
Antwoord: dit geeft aan dat er sprake is van archeologische waarde.
- Een aanwezige merkt op dat gesteld werd "dat we wel kijken wat we meenemen in het plan". Deze stelling werd niet goed ontvangen door meerdere aanwezigen.
Antwoord: De zin was niet zo stellig bedoeld als dat deze overkwam. Het doel van deze avond is het informeren en aanhoren van de meningen van de omwonenden. Of deze meningen meegenomen kunnen worden, is in deze fase nog vrij. Voor een formele reactie op het plan, bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreacties in de voorontwerpfase, een zienswijze in de ontwerpfase en het instellen van beroep na de vaststellingsfase. Tijdens al deze fases worden de reacties c.q. zienswijzen verzameld, samengevat, beantwoord en al dan niet meegenomen/verwerkt in de volgende fase van het bestemmingsplan.

- De vraag wordt gesteld waarom de gemeente een positief principebesluit heeft afgegeven. Gevraagd wordt of dit te maken heeft gehad met het vrijkomen van stikstof.

Antwoord: De ambtenaar van de gemeente Waalwijk geeft aan dat stikstof niet de reden is geweest dat de gemeente meewerkt aan het plan. Het plan voor sanering van de veehouderij en de daarvoor gewenste compensatiewoningen zoals dat door de familie Hoefnagel bij de gemeente is ingediend, is door de gemeente inhoudelijk op ruimtelijke gronden beoordeeld. De gemeente ziet het plan als meerwaarde en een positieve bijdrage voor het woon- en leefklimaat dat de agrarische bedrijvigheid en bijbehorende agrarische bebouwing gesaneerd en gesloopt worden en natuurontwikkeling plaatsvindt. Vangwege de voorgenomen beëindiging van het bedrijf is daarnaast de vraag met betrekking tot stikstof op tafel gekomen. De gemeente heeft de stikstofruimte van het bedrijf tegen een marktconforme prijs gekocht.

- De vraag wordt gesteld voor wie de woningen worden gebouwd?

Antwoord: Eén woning (langs de Eerste Wittedijk) zal in gebruik worden genomen door de familie Hoefnagel (initiatiefnemers). De andere woning en bouwkvael zullen naar alle waarschijnlijkheid op de markt komen.

- Daaropvolgend vraagt iemand welk lid van de familie Hoefnagel?

Antwoord: Naar alle waarschijnlijkheid Annariet

- Daaropvolgend wordt de vraag gesteld wat met de woning nummer 89 gebeurt.

Antwoord: dat is nog niet bekend.

- Gevraagd wordt waar de compensatieregeling op gebaseerd is.

Antwoord: puur voor de beëindiging van het bedrijf, de afwaardering van het agrarisch bouwvlak en de kosten van de sloop van de bedrijfsbebouwing (kapitaalverlies).

- Een aanwezige zegt dat de compensatie langs de Eerste Wittedijk zijn vrije uitzicht (zichtlijn) naar het open agrarische gebied zal blokkeren. Zij hebben hun woning jaren geleden gekocht, met als voornaamste reden het vrije uitzicht vanaf de woning naar agrarische gronden.

Daaropvolgend wordt gesteld dat zij eerder bij de initiatiefnemer(s) hebben voorgesteld om de gronden op te kopen om als tuin bij hun woning te kunnen betrekken; dit aanbod is echter (meerde malen) afgewezen.

Antwoord: Vanuit het oogpunt van de betreffende omwonende is het begrijpelijk dat deze het niet wenselijk vindt dat er een nieuwe woning wordt gerealiseerd die de zichtlijn naar het achterliggende agrarische landschap belemmert. Echter dit huidige vrije uitzicht is geen garantie of recht voor nu en in de toekomst. Het gebied is namelijk aangewezen als 'stedelijk gebied' in de provinciale Omgevingsverordening en als 'Gemengd wonen in bebouwingslint' in de Structuurvisie Waalwijk. Daarnaast staat hier tegenover dat een rundveebedrijf uit het woonlint verdwijnt.

De adviseur van de familie Hoefnagel stelt voor een apart overleg te hebben hierover tussen de betrokken omwonende en (een afvaardiging van) de familie Hoefnagel dat hij zal arrangeren.

- Daaropvolgend stelt de toekomstige overbuurman van de compensatiewoning, langs de Eerste Wittedijk, dat ook zijn zichtlijn beperkt wordt door de realisatie van een woning op deze plek.

Antwoord: Zie vorige bullet. Daarnaast ligt de bestaande woning tegenover het

agrarische gebied, niet tegenover de woning van de vraagsteller. De zichtlijn zal dus niet beperkt worden door het planvoornemen.

- Daaropvolgend vraagt iemand waarom de woning niet elders kan komen, bijvoorbeeld op de hoek Eendennestweg?

Antwoord: Deze locatie is niet aangewezen als 'stedelijk gebied', maar als 'landelijk gebied'. Binnen landelijk gebied zijn uitsluitend bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toegestaan.

- Daaropvolgend vraagt iemand, waarom past de provincie dit gebied dan niet 'gewoon' aan? Als het bestemmingsplan kan wijzigen, dan toch ook een provinciaal plan?

Antwoord: Zo eenvoudig is het helaas niet. Het provinciaal beleid is geen beleid wat zomaar wordt aangepast, zeker niet voor één woning. Desalniettemin is de gemeente Waalwijk bereid de vraag voor te leggen aan de provincie, als dit kan leiden tot een door alle betrokkenen meer gedragen plan.

- Gesteld wordt dat de woning langs de Eerste Wittedijk een aanzet is voor een stedelijke ontwikkeling.

Antwoord: Een stedelijke ontwikkeling is in dit gebied niet mogelijk, aangezien dit gebied niet is gelegen in het 'stedelijk gebied' zoals bedoeld in het provinciaal beleid. Woningbouw op deze locatie is dus niet zondermeer mogelijk. De gemeente vindt dit bovendien niet wenselijk. Dit blijkt ook uit de Structuurvisie Waalwijk, op basis waarvan de aanduiding 'Gemengd wonen in bebouwingslint' niet verder doorloopt langs de Eerste Wittedijk.

- Volgend op alle bovenstaande punten/vragen, wordt door de aanwezigen wel gesteld dat zij het een positieve ontwikkeling vinden dat het rundveebedrijf gesaneerd wordt, bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dat er natuurontwikkeling plaatsvindt. De bezwaren liggen puur bij de beoogde compensatiewoning langs de Eerste Wittedijk.
- Door een aanwezige wordt gesteld dat het aantal vierkante meter aan bijgebouwen bij de (voormalige bedrijfs)woningen Nieuwevaart 89 en 93 200 m² zal/mag bedragen, in plaats van de standaard regeling voor bijgebouwen.

Antwoord: Dat klopt inderdaad. Dat komt omdat voor deze gronden geldt dat maximaal 50% van het overtollige te slopen oppervlak aan bestaande (agrarische) gebouwen teruggebouwd mag worden tot een totaal aan bijgebouwen van maximaal 200 m². Voor de woning Nieuwevaart 89 betekent dit dat 200 m² van de agrarische opstallen behouden blijft als bijgebouw bij de woning. Bij de sloop-nieuwbouw van de woning Nieuwevaart 93 wordt een nieuw bijbouw van 200 m² gerealiseerd (teruggebouwd).

- Gevraagd wordt hoe het zit met bedrijvigheid?

Antwoord: Uitsluitend bedrijvigheid in de vorm beroepen- en bedrijven-aan-huis zijn mogelijk alsmede een bed & breakfast. Hiervoor gelden dezelfde regels als voor iedere ander woonbestemming in het buitengebied van Waalwijk.

Nadat er geen vragen of opmerkingen meer zijn, wordt rond 20:30 uur de avond afgesloten. De aanwezigen blijven nog even hangen om de avond samen te bespreken.