

Nota ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Wendelnesseweg Oost 8, Sprang-Capelle'

DEEL 1: INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wendelnesseweg Oost 8, Sprang-Capelle' heeft tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de receptie van het stadhuis. Binnen de termijn van terinzagelegging heeft een ieder een zienswijze kunnen indienen. Het ontwerpbestemmingsplan kon tevens worden ingezien via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl met identificatienummer NL.IMRO.0867.BPSCWendelnwoost8- ON01.

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht op het ontwerpbestemmingsplan. Wel is er aanleiding tot het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen.

DEEL 2: WIJZIGINGEN

4.1 Ambtshalve wijzigingen

4.1.1 Bestemmingsplan

Met de vaststelling van het bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerp de volgende wijzigingen gedaan:

Toelichting

In paragraaf 3.3.2 Structuurvisie Waalwijk 2025 – onderscheidend meer verleiden is het volgende toegevoegd:

(p.15) De gemeenteraad van Waalwijk heeft in het uitvoeringsprogramma van de "Structuurvisie 2025" van de gemeente Waalwijk opgenomen dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied een bijdrage moet worden betaald aan kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving. Deze bijdrage kan worden gedaan aan de verbetering van de kwaliteit van natuur, landschap en/of cultuurhistorie alsmede aan andere kwaliteitsverbeteringen in de fysieke leefomgeving.

(p.16) Dit initiatief is gelegen in het bestaand stedelijk gebied op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en aan te merken als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De hoogte van de bijdrage wordt berekend aan de hand van de bestemmingswinst en hangt af van de oppervlakte van het perceel waarvoor de bestemming uiteindelijk wordt gewijzigd. Een percentage van 20% van het verschil tussen de nieuwe en de oude bestemmingswaarde moet worden geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering in de fysieke leefomgeving. De gemeente hanteert bij de berekening de volgende uitgangspunten in bestemmingswaarden:

Agrarisch bouwblok/bouwvlak: € 20,- per m2 bouwvlak

Glastuinbouw (grond) € 25,- per m2 kavel

Agrarische bedrijfswoning: € 70,- per m2 bouwvlak

Wonen grondgebonden (incl. tuin tot 500 m²): € 275,- per m²

Tuin 500 – 1000 m²: € 137,50 per m².

In dit geval komt de berekening uit op een totale bijdrage voor het plan met twee woningen van € 39.195,92,=.

Het besteden van de bijdrage voor ruimtelijke kwaliteit kan op de volgende manieren:

- Fondsbijdrage
- In de omgeving
- In het plan zelf

De bijdrage wordt als volgt, per woning in het plangebied, geïnvesteerd:

1x Offerte GEP Retentie Tank Water	€ 10.463 incl. BTW
1x Groen dak Sedum	€ 4.152 incl. BTW
1x Thuisbatterij	€ 5.990 incl. BTW
totaal	€ 20.605 incl. BTW

Aan de gemeente zijn bijbehorende offertes verstrekt.

In de planregels is de bijdrage met een voorwaardelijke verplichting geborgd.

In paragraaf 4.1.2. Geluid wegverkeer is het volgende toegevoegd:

(p.23) In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen aanvullend op dit uitgevoerde onderzoek, en het uitgevoerde akoestisch onderzoek industrielawaai (zie paragraaf 4.1.5), berekeningen uitgevoerd te worden om de gecumuleerde geluidbelasting inzichtelijk te maken. De uitkomsten zijn verwerkt in de rapportage in Bijlage 2. Uit de aanvullende berekeningen blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting gelijk is aan de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai, behalve op de achtergevel van de woningen. Echter bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting op de achtergevels ten hoogste 50 dB.

In het geluidbeleid van de gemeente Waalwijk is geen toetsingskader opgenomen voor een goede ruimtelijke ordening. Wel kan worden gesteld dat, wanneer de benodigde gevelgeluidwering wordt bepaald aan de hand van de in tabel 1 van de rapportage weergegeven gecumuleerde geluidbelasting, in de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Regels

Het artikel 7.1.2 Kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving is toegevoegd zoals hieronder beschreven.

7.1.2 Kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving

- a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend nadat afdoende is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende kwaliteitsverbetering;
- b. Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden waarop de onder a. bedoelde omgevingsvergunning betrekking heeft, is slechts toegestaan wanneer voldoende kwaliteitsverbetering in stand wordt gehouden;
- c. Onder voldoende kwaliteitsverbetering als genoemd onder a. en b. wordt verstaan dat wordt voldaan aan het uitvoeringsprogramma van de "Structuurvisie 2025" door realisatie van investeringen die ten goede komen aan de ruimtelijke kwaliteit in het plan zelf, in de omgeving of door middel van een fondsbijdrage ter waarde van € 39.195,92.

Verbeelding

Geen wijzigingen.