

Raadsvoorstel

Dossier: 2024-002390

Datum collegevergadering: 15 oktober 2024
Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
Wendelnesseweg-Oost 8, Sprang-Capelle

0. Adviespunten/beslispunten

1. de nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Wendelnesseweg-Oost 8, Sprang-Capelle vast te stellen;
2. het bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0867.BPSCWendelnwoost8-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de nota van ambtshalve wijzigingen en voor 6 weken ter inzage te leggen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

1. Aanleiding?

Voor de locatie Wendelnesseweg-Oost 8 is het verzoek ontvangen om het bedrijfsgebouw, dat momenteel leegstaat, te slopen en daarvoor in de plaats vrijstaande twee woningen te realiseren. De kas, gelegen achter het perceel, blijft voorlopig in bedrijf. De twee vrijstaande woningen zijn passend in het lint van de Wendelnesseweg-Oost en ontnemen daarnaast het zicht op de achterliggende glastuinbouwbedrijvigheid, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het geheel wordt verbeterd. Het huidige planologische kader voldoet niet, waardoor een bestemmingsplan is opgesteld voor dit plan. Onderzocht is of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit is het geval.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens die periode kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan, waardoor overgegaan kan worden tot vaststelling ervan. Omdat het plan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, is de regelgeving van toepassing die op dat moment gold.

2. Wat willen we bereiken?

Het doel van dit bestemmingsplan is dat er wordt geregeld dat verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, en daarvoor in de plaats twee vrijstaande woningen kunnen worden teruggebouwd. Na vaststelling van dit bestemmingsplan kan de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend, en gestart worden met de bouw.

3. Argumenten/Overwegingen

Door het slopen van het bedrijfsgebouw wordt er een ietwat vervallen, leegstaand pand gesaneerd. Hiervoor in de plaats komen twee vrijstaande woningen die passend zijn in de bestaande lintbebouwing van de Wendelnesseweg. Daarnaast ontnemen de woningen het zicht op de achterliggende bedrijvigheid waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt verbeterd.

Er is onderzocht of de nieuwe locatie van de woningen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit is nader gemotiveerd in de toelichting bij het bestemmingsplan. Uit de onderzoeken is gebleken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er geen belemmeringen zijn om dit bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aan te bieden. Er wordt voldaan aan het groenbeleid, evenals aan de parkeernormennota. Het parkeren (conform de parkeernota 2 plaatsen per woning) vindt plaats op eigen terrein. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan geborgd dat de vergunning voor de bouw van de woningen alleen wordt verleend als er voldoende waterberging wordt gerealiseerd conform het Integraal Waterplan Waalwijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Toch zijn er enkele aanpassingen in het plan noodzakelijk om aan te tonen dat voldaan wordt aan gemeentelijk beleid en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Met de vaststelling van het bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerp de volgende wijzigingen gedaan, welke tevens zijn uitgewerkt in de nota van ambtshalve wijzigingen:

- Regels: artikel 7.1.2 is toegevoegd, waardoor geborgd wordt dat de kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving gerealiseerd wordt, zoals geëist wordt in de Structuurvisie. De vergunning voor de activiteit bouwen wordt alleen verleend als daaraan wordt voldaan.
- Toelichting: Paragraaf 3.3.2. is aangevuld met de besteding bijdrage kwaliteitsverbetering van het landschap; in Paragraaf 4.1.2 is een onderzoek naar de cumulatie van geluid toegevoegd.

Daarnaast is er volgens de Wro het verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen als er sprake is van een bouwplan, zodat kosten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. In de wet wordt de mogelijkheid geboden om het kostenverhaal anderszins te verzekeren, middels een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is inmiddels gesloten met de initiatiefnemer. Uw raad dient echter wel te besluiten dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

4. Financiën

Er is sprake van wettelijk kostenverhaal: volgens artikel 6.12 van de Wro is het verplicht kostenverhaal te verzekeren. Hiervoor is een anterieure overeenkomst afgesloten met initiatiefnemer. Ook is in deze overeenkomst het eventuele planschade-risico afgewenteld op initiatiefnemer.

5. Risico's

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan. Mogelijk wordt er echter tegen het plan wel beroep ingesteld, alhoewel deze kans heel klein is. Dit kan namelijk ook zonder het indienen van een zienswijze, mits iemand belanghebbende is. Een eventuele beroepsprocedure brengt in ieder geval de kosten van ambtelijke begeleiding en mogelijk juridische kosten met zich mee.

Er is een besluit hogere waarde geluid nodig vanwege de geluidsbelasting op de woningen die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Er is dus sprake van een relatief hoge geluidsbelasting op de gevels van de woningen. De geluidsbelasting is lager dan de maximaal toelaatbare grenswaarde, waardoor de geluidsbelasting aanvaardbaar is. Er zal daarnaast een geluidsscherm worden gerealiseerd, dat opgenomen is in de regels van het bestemmingsplan, waardoor de geluidsbelasting op de woningen zoveel mogelijk wordt gereduceerd en er sprake wordt van een goed woon- en leefklimaat. Het ontwerpbesluit hogere waarde geluid heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan

ter inzage gelegen. Hier zijn geen zienswijzen op ontvangen, waardoor het inmiddels ambtelijk is vastgesteld. Dit besluit zal tegelijk met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

6. Participatie

De initiatiefnemer heeft het plan besproken met omwonenden, waarop geen negatieve reacties zijn gekomen. De resultaten van de omgevingsdialoog zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Daarop zijn geen zienswijzen ingediend.

Participatievorm:	Wie en wanneer?
Zoals wij in raadsinformatiebrief aan uw raad hebben gemeld, zijn de direct omwonenden geïnformeerd en geraadpleegd. Het resultaat hiervan is opgenomen in de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Hier is door niemand gebruik van gemaakt.	De directe omwonenden zijn in november 2023 geïnformeerd en geraadpleegd.

7. Duurzaamheid

Duurzaamheid:	Meetbaarheid?
Een bedrijfsgebouw met laag energie-label wordt gesloopt en vervangen door twee duurzame woningen.	De nieuwbouwwoningen zullen aan de eisen voldoen zoals gesteld is in het bbl (besluit bouwwerken leefomgeving), de opvolger van het Bouwbesluit. Onder andere wordt hierin een minimum isolatie-waarde voorgeschreven, en de verplichting tot gasloos bouwen.

8. Fatale beslisdatum

De termijnen uit de Wro zijn van toepassing. Die bepalen dat een ontwerpbestemmingsplan moet worden vastgesteld binnen drie maanden na het aflopen van de zienswijzentermijn. Dit betreft echter een termijn van orde en geen fatale termijn.

9. Vervolgstappen

Na de vaststelling van dit bestemmingsplan zal het ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden beroep kunnen aantekenen. Het plan wordt tevens digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en is in te zien bij de balie van het gemeentehuis.

Evaluatie van:	Wie en wanneer?
Er vindt geen evaluatie plaats. Op termijn zal het bestemmingsplan worden opgenomen in een omgevingsplan voor de gehele gemeente.	Voor 2032; dan is de gemeente verplicht een gebiedsdekkend omgevingsplan te hebben.

10. Bijlagen

- Bijlage 1: Toelichting
- Bijlage 1.1: Bijlage bij toelichting
- Bijlage 2: Regels
- Bijlage 2.1: Bijlage bij regels
- Bijlage 3: Verbeelding
- Bijlage 4: Nota van ambtshalve wijzigingen bp Wendelnesseweg Oost 8, Sprang-Capelle
-

HET COLLEGE VAN WAALWIJK

de secretaris,

de burgemeester,

Michel Tromp

Sacha Ausems

Voorgeschiedenis:

Op 12 december 2023 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en uw raad te informeren middels een raadsinformatiebrief, welke te raadplegen is via <https://waalwijk.notubiz.nl/dossiers/61433>

De raad van de gemeente Waalwijk;
gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 15 oktober 2024,

BESLUIT:

1. de nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Wendelnesseweg-Oost 8, Sprang-Capelle vast te stellen;
2. het bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0867.BPSCWendelnwoost8-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de nota van ambtshalve wijzigingen en voor 6 weken ter inzage te leggen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 december 2024.

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,



Jerom Deneer

de voorzitter,

i.o.v.

Sacha Ausems

