

Geamendeerd Raadsvoorstel

Dossier:

Datum collegevergadering: 16 juli 2024
Onderwerp: (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan
"Julianalaan te Sprang-Capelle".

0. Adviespunten/beslispunten

1. Instemmen met de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Julianalaan te Sprang-Capelle";
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. vaststellen (gewijzigd) van het bestemmingsplan "Julianalaan te Sprang-Capelle".

1. Aanleiding?

Door initiatiefnemer is in 2019 een verzoek ingediend om twee woningen op te richten op een perceel gelegen tussen de panden Julianalaan 15 en 27 te Sprang-Capelle. Dit mede ter invulling van een open plek aan deze zijde van de Julianalaan.

Een van de voorwaarden van het verlenen van medewerking is dat het monumentale pand Julianalaan 15 zal worden opgeknapt; in dit geval kan de exploitatiebijdrage mogelijk worden gedaan door te investeren in het monument. Daarbij wordt in principe niet gedacht aan regulier onderhoud of renovatie als gevolg van achterstallig onderhoud, maar aan werkzaamheden die leiden tot een versterking van de monumentale waarden.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben vanaf 15 december 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

2. Wat willen we bereiken?

Een herontwikkeling van het perceel kadastraal bekend gemeente Sprang-Capelle, sectie O, nummer 215, plaatselijk bekend als Julianalaan te Sprang-Capelle, meer specifiek tussen de huispercelen genummerd 15 en 27.

3. Argumenten/Overwegingen

De initiatiefnemer heeft verschillende onderzoeken uit laten voeren, zoals voorgeschreven bij het opstellen van een bestemmingsplan, waaronder meer een onderzoek naar de parkeerdruk van de voor de geprojecteerde woningen aanwezige parkeerstrook. De gemeente heeft controle uitgevoerd op deze plannen en er mee ingestemd.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraak. Het voorontwerpbestemmingsplan is ook aan de bestuurlijke partners gestuurd voor overleg. Ook heeft een eerder ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het plan is zo veel als mogelijk aangepast aan de gemaakte inspraakreacties en eerder ingebrachte zienswijzen. Waar dat niet mogelijk is, is in de Nota van ontwerpbestemmingsplan "Julianalaan te

Sprang-Capelle" aangegeven waarom aanpassing op dat punt niet gedaan is. Hiermee is een ruimtelijk afgewogen plan tot stand gekomen dat de maatschappelijke doelen en de doelen van initiatiefnemer in balans heeft gebracht.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling die ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen significante nadelige gevolgen voor het milieu zijn die het maken van een milieueffectbeoordelingsrapport dan wel milieueffectrapport rechtvaardigen. Er kan worden volstaan met de opgestelde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Hogere waarden Wet geluidhinder

Ten behoeve van de geplande woningen hebben wij op 27 juni 2023 ontheffing hogere waarden Wet geluidhinder verleend.

Het voorliggende bouwplan past binnen het gemeentelijke beleid "Hogere waarde beleid Wet geluidhinder".

Ingekomen zienswijzen

De 2 ingekomen zienswijzen zijn afkomstig van partijen die eerder ook een inspraakreactie naar voren hebben gebracht. Gelet op onder meer de looptijd van onderhavige bestemmingsplanprocedure is ervoor gekozen om een actueel parkeeronderzoek uit te voeren. Een en ander om beide zienswijzen opnieuw te beoordelen.

Dit parkeeronderzoek (d.d. april 2023) is dan ook toegevoegd aan het onderhavige vast te stellen bestemmingsplan.

De (concept) Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Julianalaan te Sprang-Capelle" is op voorhand toegezonden aan reclamanten.

Mediation-traject

In de aanloop van de raadsvergadering d.d. 21 september 2023 is door ons college verzocht om het raadsvoorstel (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan "Julianalaan te Sprang-Capelle" voorlopig niet te behandelen.

Discussiepunt was de afstand van de geplande nieuwe woningen ten opzichte van de woning Julianalaan 27. Zowel de bewoners van dit perceel als een aantal van uw raadsfracties hebben twijfels geuit over deze afstand.

Er is nader contact geweest met de bewoners van het pand Julianalaan 27. Insteek van dit contact was om te onderzoeken of een verschuiving van de nieuwe woningen verder van het pand Julianalaan 27 tot de mogelijkheden behoort.

Een eventueel compromis moet zowel aanvaardbaar zijn vanuit een goede ruimtelijke ordening als voor belanghebbenden. Initiatiefnemer dient hiervoor geraadpleegd te worden en dient hiermee in te stemmen. Ook de bewoners van het pand Julianalaan 27 dienen in te stemmen met een mogelijk compromisvoorstel.

Mede op verzoek van de bewoners van het pand Julianalaan 27 is er nog een second opinion bedrijven en milieuzonering door de gemeente Waalwijk gevraagd.

Er zijn meerdere gesprekken gevoerd (zie "communicatiematrix") met beide partijen. Echter heeft een en ander jammer genoeg niet geleid tot een compromis. Initiatiefnemer heeft het aanbod om iets te schuiven met de geprojecteerde woningen ingetrokken.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Er zijn actuele berekeningen stikstofdepositie voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase aan het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd.

Ook is de Memo bedrijven en milieuzonering Julianalaan, second opinion d.d. 25 januari 2024 als bijlage aan de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan gevoegd.

4. Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Ambtelijke kosten, aanpassingen in de openbare ruimte en eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn voor rekening initiatiefnemer.

De her in te richten openbare parkeerplaatsen aan de voorzijde van de geprojecteerde woningen worden volledig eigendom van de gemeente.

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.

6. Participatie

In het onderhavige raadsvoorstel is er sprake van een bestemmingsplanprocedure. Hierin zijn de processtappen, zoals omschreven in de Wet ruimtelijke ordening bepalend. In 2020 heeft er overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en het bestuur van de in de nabijheid aanwezige kerk.

Zoals eerder gemeld heeft het in september 2023 opgestarte mediation-traject niet geleid tot een compromis.

Voor een volledig overzicht verwijzen wij uw gemeenteraad korthedshalve naar de bijgevoegde Communicatiematrix bestemmingsplan "Julianalaan te Sprang-Capelle" (3).

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

De nieuwe woningen worden niet aangesloten op het gasnet. Met het planvoornemen wordt bovendien vanzelfsprekend aangesloten op de BENG normen.

Het monumentale pand Julianalaan 15 zal worden opgeknapt en worden verduurzaamd.

2. Klimaatactie

Conform het vastgestelde "Integraal Waterplan Waalwijk" dient er 60mm hemelwater op het eigen terrein verwerkt/geborgen te worden.

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.

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

10. Bijlagen

- Bijlage 1a: Zienswijze brief Uilenberg advocaten (geanonimiseerd)
- Bijlage 1b: Zienswijze brief (geanonimiseerd)
- Bijlage 2: Nota van zienswijzen
- Bijlage 3a: Julianalaan tekening
- Bijlage 3b: Regels bestemmingsplan Julianalaan Sprang-Capelle
- Bijlage 3c: Toelichting bestemmingsplan Julianalaan SC mei 2024
- Bijlage 3d: AERIUS projectberekening Bouwfase
- Bijlage 3e: AERIUS projectberekening Gebruiksfase
- Bijlage 3f: Akoestisch rapport Julianalaan
- Bijlage 3g: Archeologisch rapport Julianalaan
- Bijlage 3h: Bodemrapport
- Bijlage 3i: Quick scan flora en fauna Julianalaan Sprang-Capelle
- Bijlage 3j: Memo bedrijven en milieuzonering Julianalaan, second opinion
- Bijlage 3k: Onderbouwing parkeerbehoefte Julianalaan
- Bijlage 3l: Nota van inspraak en vooroverleg Julianalaan
- Bijlage 4: Besluit Hogere Waarde bp. Julianalaan te Sprang-Capelle
- Bijlage 5: Communicatiematrix bp. Julianalaan te Sprang-Capelle

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

Michel Tromp

Sacha Ausems

Voorgeschiedenis:

Zie bestuurdersbrief D2021-02-007666 (voorontwerpbestemmingsplan), bestuurdersbrief 051-22 d.d. 8 december 2022 (ontwerpbestemmingsplan), raadsinformatiebrief 098-23 d.d. 20 september 2023 en raadsinformatiebrief 023-24 d.d. 26 maart 2024.

De raad van de gemeente Waalwijk;
gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 20 juni 2023;
gezien de beschikking hogere waarde bestemmingsplan 'Julianalaan te Sprang-Capelle' van 27 juni 2023;
gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 16 juli 2024;
gelet op het feit dat het ontwerpbestemmingsplan 'Julianalaan te Sprang-Capelle' met ingang van 15 december 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen;
dat gedurende deze periode 2 zienswijzen zijn ontvangen;
dat in de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Julianalaan te Sprang-Capelle' inhoudelijk is gereageerd op deze zienswijzen;
gelet op art. 213 van de Gemeentewet.

BESLUIT:

1. Instemmen met de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Julianalaan te Sprang-Capelle";
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 Julianalaan te Sprang-Capelle gewijzigd vast te stellen door de voorschriften (bijlage 3b) behorende bij het plan als volgt te wijzigen:
4. Artikel 3.2.2 lid c vervangen door:
5. De afstand van de hoofdmassa tot de zijdelingse perceelsgrens van het bouwperceel ten opzichte van het perceel Julianalaan 27 dient minimaal 5,5 m te zijn, ten opzichte van het perceel Julianalaan 15 mag de hoofdmassa op de perceelsgrens worden gebouwd;
6. Bij een vrijstaande hoofdmassa ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-dorpslint' in totaal tot beide perceelsgrenzen minimaal 6m, met een minimum van 1,5m tot de afzonderlijke perceelsgrenzen;
7. Bij een twee-aaneengebouwde hoofdmassa aan een zijde minimaal 5,5m;
8. Artikel 3.2.3. lid a vervangen door c.q. aan te vullen:
9. Bijbehorende bouwwerken, dienen achter de gevellijn en in het bebouwingsgebied te worden geplaatst en de afstand van het bijbehorende bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens van het bouwperceel ten opzichte van het perceel Julianalaan 27 dient minimaal 5,5 m te zijn;
10. Artikel 3.2.4. lid c vervangen door c.q. aan te vullen:
11. De afstand van een overig gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens van het bouwperceel dient ten opzichte van het perceel Julianalaan 27 minimaal 5,5 meter te zijn;
12. Artikel 3.2.5. lid a vervangen door c.q. aan te vullen:
13. Op de gronden achter de gevellijn mag de hoogte maximaal 2.2m bedragen; de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de zijdelingse perceelsgrens van het bouwperceel ten opzichte van het perceel Julianalaan 27 dient minimaal 5.5 m te zijn;
14. Schrappen artikel 3.4.2. lid a
15. Schrappen artikel 3.4.3, lid b
- 16.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 september 2024.

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,



Jeroen Deneer

de voorzitter,



Sacha Ausems