

Nota van zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Winterdijk 2 en 3 Sprang-Capelle'

DEEL 1: INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Winterdijk 2 en 3 Sprang-Capelle' heeft tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp met ingang van 9 maart 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.

Er is een zienswijze naar voren gebracht op het ontwerpbestemmingsplan. Hieronder hebben wij deze zienswijze samengevat weergegeven. Wij benadrukken dat de zienswijze volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. Tot slot is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

DEEL 2: OVERZICHT ZIENSWIJZEN

Ontwerpbestemmingsplan			
Nr.	Indiener	Datum ontvangst	Ontvankelijk
1.	Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant	13 april 2023	Ja

DEEL 3: SAMENVATTING EN BEANTWOORDING

Ontwerpbestemmingsplan		
Zienswijze 1	Antwoord	Aanpassing
1. Op hoofdlijnen voldoet het plan aan de IOV, maar we hebben nog enkele opmerkingen gelet op de kwaliteitsverbetering van het landschap. In de onderbouwing van het bestemmingsplan is in paragraaf 3.2.2 te lezen dat de ontwikkeling aan de Winterdijk 2 te Sprang Capelle een categorie 3 uit de regionale afspraken over kwaliteitsverbetering van het landschap is. In de berekening is terug te lezen dat er een investering van circa € 37.500 nodig is.	1. Het verzoek tot een nadere onderbouwing van de kwaliteitsverbetering wordt overgenomen. De kosten voor de sloop en de geraamde kosten herinrichting zullen separaat van elkaar vermeld worden in de toelichting. De kosten van de sloop van de woning te Winterdijk 3 bedroeg €25.000,-. De uitvoeringskosten van perceel Winterdijk 3 worden op basis van de meest recente raming geschat op €38.000,- en dit levert een totaalbedrag op van €63.000,-. Dit is lager dan het huidige bedrag van €90.000 van de sloop en herinrichting van de locatie Winterdijk 3 die in de	Paragraaf 3.2.2 van de toelichting wordt aangepast m.b.t. nadere onderbouwing kosten voor sloop en herinrichting van het perceel aan Winterdijk 3.

Er wordt daarbij aangegeven dat de sloop en herinrichting van het perceel aan de Winterdijk 3 €90.000,- bedraagt en daarmee ruimschoots wordt voldaan aan de investering voor de kwaliteitsverbetering. Bij deze toelichting missen wij een nadere specificatie met betrekking tot de kosten voor sloop en herinrichting van het perceel aan de Winterdijk 3. Een nadere onderbouwing is gewenst.	toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt vermeld. Het verschil van €17.000,- tussen de twee bedragen komt voort uit een nieuwe kostenraming die is uitgevoerd voor de beoogde herinrichting van het perceel. Het gezamenlijk bedrag van €63.000 voor de sloop- en herinrichtingskosten voldoet ruimschoots aan de vereiste investering van €37.500,- in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap. Bovendien is door de ruime overschrijding de waardedaling van het perceel door het herbestemmen van Wonen naar Verkeer en Groen buiten beschouwing gelaten.	
2. Daarnaast wordt verzocht de juridische borging in de regels nog op te nemen. De twee locaties worden weliswaar in een bestemmingsplan behandeld, maar juridisch is er nog geen borging dat de sloop en herinrichting van Winterdijk 3 gerealiseerd moet zijn om het gebruik van de woonbestemming aan de Winterdijk 2 toe te staan.	2. Het verzoek tot de juridisch borging van dat de sloop en herinrichting van het perceel Winterdijk 3 gerealiseerd moet zijn voordat de woonbestemming aan de winterdijk 3 kan worden toegestaan wordt overgenomen. Het bestaande artikel 5.4.3 Voorwaardelijke verplichting wordt aangevuld met het hierboven beschreven punt, zodat het geborgd wordt. Wellicht ten overvloede willen we melden dat de sloop van het pand inmiddels al ruime tijd geleden heeft plaatsgevonden, de gemeente zelf eigenaar is van het betreffende perceel, er middelen beschikbaar zijn gesteld voor de herinrichting en deze herinrichting in nauw overleg met belanghebbenden, waterschap en provincie tot stand is gekomen.	Het bestaande artikel 5.4.3 Voorwaardelijke verplichting van de regels wordt aangevuld met daarin de gevraagde voorwaardelijke verplichting.

DEEL 4: WIJZIGINGEN

4.1 Wijzigingen n.a.v. zienswijze

4.1.1 Bestemmingsplan

Toelichting

Paragraaf 3.2.2 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant' wordt op pagina 17 (toelichting) als volgt aangepast:

Met betrekking tot het toepassen van de werkafspraken ruimtelijke kwaliteit kan worden geconcludeerd dat daaraan ruimschoots wordt voldaan bij deze voorgestane ontwikkelingen.

Op basis van de werkafspraken valt de ontwikkeling aan de Winterdijk 2 te Sprang Capelle onder categorie 3 (Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist)).

Dit gaat om ontwikkelingen waarbij de inspanning die moet worden verricht ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap relatief eenvoudig kwantitatief kan worden genormeerd, omdat het mogelijk is deze ontwikkeling te koppelen aan waardevermeerdering van de grond of van het object ("de bestemmingswinst"). Dit betreft veelal ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving en waarbij vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Een percentage van 20% van het verschil tussen de nieuwe en de oude bestemmingswaarde moet worden geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering in de fysieke leefomgeving. In dit geval komt dat uit op een bijdrage van € 37.500,--.

Met de ontwikkeling van het perceel Winterdijk 3 wordt ruimschoots voldaan aan deze investering. De sloop van de woning Winterdijk 3 bedroeg €25.000,-. De uitvoeringskosten van de herinrichting van het perceel Winterdijk 3 worden geraamd op ruim €38.000,-. In totaal ruim € 63.000,- aan kosten. Door deze ruime overschrijding is de waardedaling van het perceel door het herbestemmen van Wonen naar Verkeer en Groen buiten beschouwing gelaten.

Regels

Het artikel 5.4.3 Voorwaardelijke verplichting van de regels wordt aangevuld zoals hieronder beschreven.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting

Wonen in een woning is slechts toegestaan indien:

- a. de bebouwing binnen het rood omlijnde gebied zoals weergegeven in Bijlage 2 is gesloopt;
- b. de woning op het perceel Winterdijk 3 te Sprang-Capelle is gesloopt;
- c. het perceel Winterdijk 3 te Sprang-Capelle is ingericht als pleisterplaats om het wandelpad van het natuurgebied Westelijke Langstraat te bereiken, met bijbehorende parkeervoorzieningen, fietsenstallingen en bord met de wandelroute.

Verbeelding

Geen wijzigingen.

Bijlage 1 ingediende zienswijze:

Zienswijze provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant

Gemeente Waalwijk
Postbus 10150
5140 GB WAALWIJK

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Winterdijk 2 en 3 Sprang-Capelle'

Datum

13 april 2023

Ons kenmerk

C2312208/5249998

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[REDACTED]

Telefoon

Email

[REDACTED]

Bijlage(n)

-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Winterdijk 2 en 3 Sprang-Capelle' ligt tot en met 19 april 2023 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Winterdijk 2 en 3 Sprang-Capelle voorziet in het saneren van een paardenhouderij ter plaatse van Winterdijk 2, deze locatie wordt vervolgens omgeschakeld naar een woonbestemming. Ter plaatse van de Winterdijk 3 is een woonperceel gesaneerd en wordt een pleisterplaats (lees parkeerplaats voor auto's en fietsen) mogelijk gemaakt.

Vooroverleg

Bij mail van 2 augustus 2022, heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen

aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

13 april 2023

Ons kenmerk

C2312208/5249998

Inhoudelijk standpunt

Op hoofdlijnen voldoet het plan aan de IOV, maar we hebben nog enkele opmerkingen gelet op de kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de onderbouwing van het bestemmingsplan is in paragraaf 3.2.2 te lezen dat de ontwikkeling aan de Winterdijk 2 te Sprang Capelle een categorie 3 uit de regionale afspraken over kwaliteitsverbetering van het landschap is. In de berekening is terug te lezen dat er een investering van circa € 37.500 nodig is. Er wordt daarbij aangegeven dat de sloop en herinrichting van het perceel aan de Winterdijk 3 €90.000,- bedraagt en daarmee ruimschoots wordt voldaan aan de investering voor de kwaliteitsverbetering.

Bij deze toelichting missen wij een nadere specificatie met betrekking tot de kosten voor sloop en herinrichting van het perceel aan de Winterdijk 3. Een nadere onderbouwing is gewenst. Daarnaast verzoeken wij u om de juridische borging in de regels nog op te nemen. De twee locaties worden weliswaar in een bestemmingsplan behandeld, maar juridisch is er nog geen borging dat de sloop en herinrichting van Winterdijk 3 gerealiseerd moet zijn om het gebruik van de woonbestemming aan de Winterdijk 2 toe te staan. We verzoeken u om het plan op deze twee punten nog aan te vullen.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,




projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.