



Raadsvoorstel

Agendanr.: R6.9-20

Dossier:

Datum collegevergadering: 4 augustus 2020
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Van der Duinstraat 1 – Jacob Marisstraat (gewijzigd).

0. Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan "Van der Duinstraat 1 – Jacob Marisstraat" heeft, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 25 april 2019 gedurende 6 weken (t/m 5 juni 2019) ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend.

De raad is bevoegd om het ontwerpbestemmingsplan "Van der Duinstraat 1 – Jacob Marisstraat" gewijzigd vast te stellen. Het voorstel is om hiertoe over te gaan.

1. Wat is de aanleiding?

Reeds vorig jaar heeft het ontwerpbestemmingsplan "Van der Duinstraat 1 - Jacob Marisstraat" ter inzage gelegen. In dit kader is een zienswijze ontvangen.

Deze zienswijze, afkomstig van de provincie Noord-Brabant, heeft geleid tot diverse overleggen met de provincie over de inhoud en strekking van deze zienswijze. Ook is er regelmatig gesproken met initiatiefnemer over de gewenste aanpassingen van het plan.

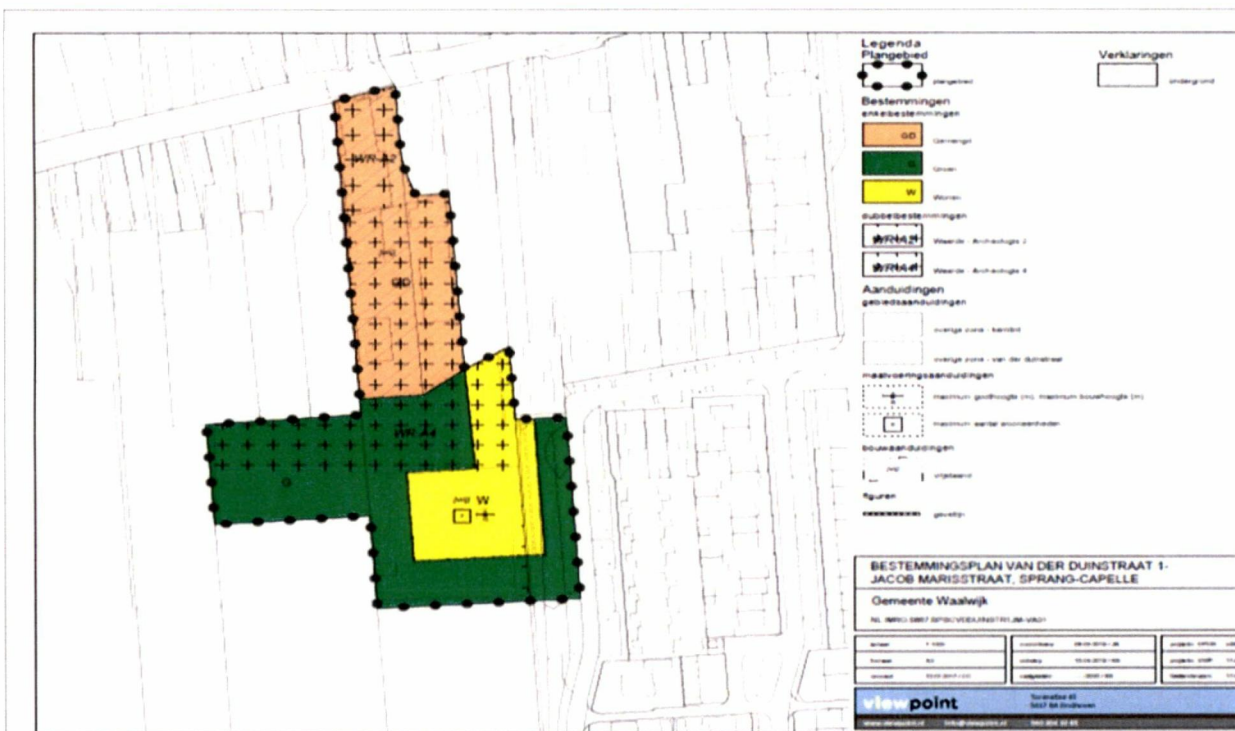
Dit verklaart het tijdsverloop tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het aanbieden van het onderhavige raadsvoorstel.

2. Wat willen bereiken en waarom?

Het doel is om te komen tot een juridisch-planologische regeling in de vorm van een bestemmingsplan om genoemde herontwikkeling mogelijk te maken.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Met dit bestemmingsplan is er een actueel planologisch-juridisch beleidskader voor bouwen en gebruik voor de hierna afgebeelde locatie aan de Van der Duinstraat 1 en de Jacob Marisstraat te Sprang-Capelle.



Via de Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Van der Duinstraat 1 – Jacob Marisstraat" wordt van gemeentewege inhoudelijk gereageerd op de ingekomen zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemeen:

Het plan bestaat om aan de Jacob Marisstraat te Sprang-Capelle twee vrijstaande woningen te bouwen. Concreet betreft dit locatie kadastraal bekend gemeente Sprang, sectie B, nummers 6009 en 5979. Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan is de bouw van de woningen niet toegestaan.

Ons college heeft reeds in 2016 medegedeeld dat het in beginsel en onder voorwaarden bereid is om de 2 woningen via een herziening van het bestemmingsplan mogelijk te maken. Belangrijke voorwaarde van het college is dat de bouw van de 2 nieuwe woningen gepaard gaat met een aanzienlijke kwaliteitsverbetering op de locatie Van der Duinstraat 1 in Sprang-Capelle.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

Zienswijze provincie Noord-Brabant:

De indiener van de zienswijze is van mening dat de voorgestane ontwikkeling niet is aan te merken als een `stedelijke ontwikkeling`, zoals opgenomen in de Verordening Ruimte c.q. de Interim Verordening ruimte.

In de optiek van de provincie is geen sprake van een samenhangende ruimtelijke structuur van functies doordat de stedenbouwkundige opzet niet aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuren. Daarnaast heeft de provincie moeite met de stedenbouwkundige opzet van de 2 geprojecteerde woningen aan de Jacob Marisstraat. Een en ander wordt niet passend geacht binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Aangezien er twijfels zijn over de stedenbouwkundige opzet van het plan, lijkt een andere regeling c.q. artikel van de Verordening Ruimte c.q. de interim Verordening Ruimte niet van toepassing.

De provincie is ook van mening dat in het ontwerpbestemmingsplan op onvoldoende wijze invulling is gegeven aan de voorwaarde van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Aanpassen en aanvullen (ontwerp)bestemmingsplan:

In de toelichting wordt een aanvulling toegevoegd waarin wordt aangegeven dat de voorgestane bouw van de 2 woningen aan de Jacob Marisstraat een toekomstige ontwikkeling van Sprang-Capelle (gebied tussen Van der Duinstraat – Bevrijdingsweg) niet in de weg staat. Tevens wordt de nieuwbouw van de 2 woningen aangemerkt als 'stedelijke afronding', zoals verwoord in artikel 5.3. van de Interim Verordening Ruimte van de provincie.

De 2 woningen aan de Jacob Marisstraat worden in de richting van de Jacob Marisstraat verschoven c.q. verplaatst. De gemeente verkoopt hiervoor de benodigde gronden aan initiatiefnemer.

Door de verplaatsing van de 2 geprojecteerde woningen richting de Jacob Marisstraat is er sprake van een meer logische stedenbouwkundige opzet.

In dit kader kan het vorenstaande aangemerkt worden als 'stedelijke afronding' van deze zijde van de kern Sprang-Capelle en wordt hiermee invulling gegeven aan het bepaalde in artikel 5.3 van de Interim Verordening Ruimte.

Alhoewel in de visie van de gemeente het ontwerpbestemmingsplan in ruime mate voorziet in kwaliteitsverbetering van het landschap, is het wenselijk om de voorgestane kwaliteitsverbetering nader inzichtelijk en tastbaar te maken.

Gelet op het vorenstaande vindt een aanvulling op de planregels plaats. In artikel 5 'Wonen' is een voorwaardelijke gebruiksbepaling opgenomen. Voorgesteld wordt om deze voorwaardelijke gebruiksbepaling aan te passen en aan te scherpen.

Voor een meer uitgebreide toelichting wordt u korthedshalve verwezen naar de bijgevoegde Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Van der Duinstraat 1 - Jacob Marisstraat".

4. Beleidsvrijheid JA

Mits passend binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid (o.a. verordening Ruimte en de gemeentelijke beleidskaders).

5. Wat zijn de financiële consequenties?

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Het gedeeltelijk verwijderen van de grondwal aan de Jacob Marisstraat is voor rekening initiatiefnemer. Dit geldt ook voor mogelijke planschade.

6. Inspraak

Initiatiefnemer heeft een consultatie in de buurt gedaan (omwonenden en Casade). Hij heeft daar de plannen gepresenteerd en gevraagd of er op- of aanmerkingen of vragen over het initiatief zijn. Op de plannen is positief gereageerd.

Uw gemeenteraad heeft per besluit van 14 februari 2019 ingestemd om geen inspraak te verlenen in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan "Van der Duinstraat 1 - Jacob Marisstraat".

7. Vervolgtraject besluitvorming (inclusief communicatietraject)

Nadat uw raad het bestemmingsplan (gewijzigd) heeft vastgesteld, wordt dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze zowel analoog als digitaal bekendgemaakt. Degenen die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen binnen 6 weken na bekendmaking beroep aantekenen tegen het besluit tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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. 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.

8. Fatale beslisdatum NEE

Reden: de gemeente heeft beleidsvrijheid ten aanzien van het vaststellen van een bestemmingsplan.

9. Bijlagen bij het voorstel

Zie het RaadsInformatieSysteem (RIS)

10. Voorstel

Wij stellen voor

1. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd;
2. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Van der Duinstraat 1 – Jacob Marisstraat";
3. Het bestemmingsplan "Van der Duinstraat 1 – Jacob Marisstraat" met ID nummer NL.IMRO.0867.BPSCVDDUINSTR1JM-VA01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting.

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

J.H. Lagendijk

drs. A. M. P. Kleijngeld

De raad van de gemeente Waalwijk;

gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 4 augustus 2020 ,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Van der Duinstraat 1 – Jacob Marisstraat" met ingang van 25 april 2019 voor een periode van 6 ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze periode 1 zienswijze is ingekomen;

dat deze zienswijze is verwoord en zijn voorzien van een reactie in de Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Van der Duinstraat 1 – Jacob Marisstraat";

dat deze zienswijze een aanleiding geeft om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen;

gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 28 juli 2020;

BESLUIT:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd;
2. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Van der Duinstraat 1 – Jacob Marisstraat";
3. Het bestemmingsplan "Van der Duinstraat 1 – Jacob Marisstraat" met ID nummer NL.IMRO.0867.BPSCVDDUINSTR1JM-VA01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 september 2020.

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,

G.H. Kocken

de voorzitter,

drs. A. M. P. Kleijngeld

