

Bestemmingsplan Vrijhoeve 1996

Wijzigingsplan Raadhuisstraat 89-91

Wijziging ex artikel 3.6 lid 1 sub A van de Wet ruimtelijke ordening

Gemeente Waalwijk

Vastgesteld bij besluit van college van B&W d.d. 11 mei 2010

1. Inleiding

Op 18 april 2007 heeft de heer H.J. Quirijns (hierna te noemen: initiatiefnemer), woonachtig aan de Van der Duinstraat 139, 5161 BN te Sprang-Capelle, een aanvraagformulier inbreidingslocaties ingediend met betrekking tot het perceel Raadhuisstraat 89-91, kadastraal bekend gemeente Sprang, sectie B, nummer 3859. Initiatiefnemer wenst op deze locatie een woning te bouwen.

De projectlocatie is begin 2008 aangemerkt als inbreidingslocatie conform de Notitie Inbreidingslocaties, waarna door initiatiefnemer een bouwplan is ingediend. Nadat het bouwplan verschillende malen is gewijzigd, heeft de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie het plan van initiatiefnemer op 24 juni 2009 akkoord bevonden, waarna op 3 september 2009 een aanvraag om bouwvergunning is ingediend. Deze aanvraag is aldus opgevat als een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan teneinde woningbouw ter plaatse mogelijk te maken. Dit wijzigingsplan is derhalve een gevolg van het bouwplan van de heer Quirijns.

2. Planologische situatie

De projectlocatie is gelegen in het vigerend bestemmingplan "Vrijhoeve 1996" (hierna: het bestemmingsplan). Dit bestemmingsplan is op 29 februari 1996 vastgesteld door de gemeenteraad en op 14 augustus 1996 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De projectlocatie is binnen het bestemmingsplan voorzien van de bestemming "Woondoeleinden, cat II. (WII)" met nadere aanduiding "onbebouwd perceel". In de voorschriften is bepaald, dat woningen en hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken en voorts dat de voorgevels van de woningen en de hoofdgebouwen in de de op de plankaart als "voorgevelrooilijn" aangegeven lijn gebouwd dienen te worden. Ten aanzien van de planlocatie ontbreken een bouwvlak en een voorgevelrooilijn op de plankaart, waardoor het bouwplan van de heer Quirijns in strijd is met de voorschriften van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is evenwel op diverse percelen aan de Raadhuisstraat een wijzigingsbevoegdheid gelegd, waarmee de mogelijkheid is geboden om een woning te realiseren. Eén van deze locaties is de Raadhuisstraat 89-91.

Middels dit wijzigingsplan wordt de bestemming van de planlocatie gewijzigd van "onbebouwd perceel" naar een bouwblok ten behoeve van woondoeleinden. Nu er door deze wijziging een bouwblok ontstaat, kan er een bouwplan voor een woning worden gerealiseerd. Het geheel blijft binnen de opzet van bestemmingsplan "Vrijhoeve 1996".

3. Juridische aspecten

Artikel 4 lid 7 van het bestemmingsplan biedt het college de bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen. De tekst van dit artikel luidt:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (thans: artikel 3.6 lid 1 sub A van de Wet ruimtelijke ordening), ten aanzien van de bouwmogelijkheden ter plaatse waar op de plankaart de gronden als 'onbebouwd perceel' zijn aangegeven, zodanig dat de in dit artikel opgenomen overige bepalingen van overeenkomstige toepassing zijn."

Het bouwplan voldoet aan de bepalingen van artikel 4, met dien verstande dat een bouwvlak en een voorgevelrooilijn op de plankaart ontbreken waardoor niet wordt voldaan aan de bebouwingsvoorschriften uit lid 3. Voor de wijziging is derhalve een

nieuwe plankaart getekend, waarop een bouwvlak en voorgevelrooilijn zijn aangegeven op het perceel van de projectlocatie, beide corresponderend met het bouwplan.

Ingevolge artikel 9.1.5 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening wordt een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO, oud) gelijkgesteld met een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a of b Wet ruimtelijke ordening (Wro, nieuw). Het tweede lid van artikel 9.1.5 bepaalt dat het oude recht (de WRO dus) van toepassing blijft op wijzigings- of uitwerkingsplannen waarvan het ontwerp binnen een jaar na 1 juli 2008 ter inzage wordt gelegd. Wordt dus ná 1 juli 2009 een wijzigingsplan ter inzage gelegd, behoeft deze niet de goedkeuring van Gedeputeerde Staten en wordt het plan voorbereid met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit laatste is hier het geval.

Wijzigings- en uitwerkingsplannen dienen ingericht en vormgegeven te worden volgens de eisen gesteld bij of krachtens het (nieuwe) Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze vormgevings- en inrichtingsvereisten leveren echter problemen op met betrekking tot het analoge moederplan. Het wijzigingsplan zal in het nieuwe stelsel immers volgens de nieuwe RO-standaarden 2008 moeten worden ingericht en digitaal worden vormgegeven, terwijl het onderliggende bestemmingsplan niet aan deze eisen voldoet. Aangezien het wijzigingsplan geacht wordt deel uit te maken van het bestemmingsplan, levert dit implementatieproblemen voor de gemeente en onduidelijkheid voor derden op. Vergelijkbaarheid en uitwisselbaarheid tussen het wijzigingsplan en het onderliggende bestemmingsplan zijn niet mogelijk. Derhalve heeft de wetgever ervoor gekozen uitwerkings- en wijzigingsplannen, ook als zij ná 1 juli 2009 in ontwerp ter inzage worden gelegd, te laten vormgeven, inrichten en ter beschikking stellen overeenkomstig de vormgeving en inrichting van het globale bestemmingsplan, waarop zij betrekking hebben, indien het ontwerp van dit bestemmingsplan voor 1 januari 2010 ter inzage is gelegd (artikel 8.1.2 Bro).

Dit wijzigingsplan mag derhalve, in afwijking van de artikelen 1.2.3 en 1.2.4 Bro, worden vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld op de wijze waarop het bestemmingsplan "Vrijhoeve 1996" is vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld.

4. Toelichting

Met het oog op duurzaam en zuinig ruimtegebruik heeft de gemeente Waalwijk zich enige jaren geleden tot taak gesteld om binnen het bestaande stedenbouwkundige weefsel nieuwe locaties voor de toekomst aan te wijzen en te reserveren voor woningbouw. Hiervoor heeft de gemeenteraad van Waalwijk op 25 november 2004 de Notitie "Inbreidingslocaties" vastgesteld. De notitie bevat de criteria en de systematiek voor de beoordeling van locaties binnen bestaand stedelijk gebied, die voor incidentele woningbouw in aanmerking komen ondanks het feit dat het bestemmingsplan dit niet toestaat.

In 2008 is notitie geëvalueerd, waarna de procedure voor de beoordeling is aangepast, de notitie is geactualiseerd, mede als gevolg van de (nieuwe) Wro en de beoordelingscriteria enigszins zijn aangescherpt. De nieuwe, gewijzigde Notitie Inbreidingslocaties 2008 is door de gemeenteraad op 11 september 2008 vastgesteld.

Het voorgestane initiatief voorziet in woningbouw op een "open" plek aangrenzend aan de bestaande stedenbouwkundige structuur. De kwaliteiten van het omringende gebied worden hiermee niet aangetast. De ontwikkeling binnen het plangebied draagt bij aan de continuïteit van de woningbouw. De voorgestane ontwikkeling past binnen het beleid, zoals vastgesteld in de gemeentelijke Notitie Inbreidingslocaties.

Teneinde deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Bij de opzet van het

bestemmingsplan is uiteraard rekening gehouden met het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid. Verder zijn er regels gesteld die bij wijziging in acht genomen moeten worden. Ten aanzien van het aspect geluid is het volgende bepaald:

Vanwege de verkeersintensiteit van de Raadhuisstraat is het noodzakelijk om voor geluidgevoelige bebouwing als woningen een hogere geluidswaarde vast te stellen. Aangezien (voorheen) voor de Wet geluidhinder alleen de vaststelling van een bestemmingsplan of een artikel 19 WRO-procedure een grondslag vormden voor de verlening van een ontheffing, is, om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld de procedure tot vaststelling van een hogere grenswaarde doorlopen.

Een verzoek hiertoe is ingediend en bij beschikking van 16 februari 1996 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant gehonoreerd. Als hogere waarde voor de te realiseren woning op de grens van het bouwperceel is 65 dB(A) toegekend. Voorwaarde die aan de beschikking zijn gesteld, betreffen de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en de verblijfsruimten en de bijbehorende buitenruimte zoveel als mogelijk aan de geluidsluwe zijde te situeren.

Aangezien het bestemmingsplan in 1996 is vastgesteld, is nagegaan of sedertdien sprake is van gewijzigde omstandigheden, als gevolg waarvan milieuplanologische belemmeringen aan dit wijzigingsplan in de weg zouden staan. Hiervan is niet gebleken.

Wel wordt ten aanzien van het aspect verkeer opgemerkt, dat op grond van de huidige parkeernormennota van de gemeente Waalwijk de parkeernorm 1,8 parkeerplaats per woning bedraagt. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen perceel te worden gerealiseerd.

5. Economische uitvoerbaarheid

De projectlocatie is in eigendom van initiatiefnemer. Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld naar aanleiding van het ingediende verzoek om op het perceel een woning te kunnen bouwen. De noodzakelijke kosten voor de uitvoering van het plan voor de bouw van de woning zullen door initiatiefnemer worden gedragen. Op basis van de overweging mag het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd, wat tot gevolg heeft dat op grond van artikel 6.12 Wro een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Wel is er ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het plan een planschadeverhaalovereenkomst met initiatiefnemer gesloten. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende wijzigingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6. Voorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan "Vrijhoeve 1996" zijn ook van toepassing binnen dit wijzigingsplan. In de wijzigingsbevoegdheid, zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen, worden de voorschriften van de bestemming "Woondoeleinden, cat. II (WII)" van overeenkomstige toepassing verklaard (artikel 4 lid 7 planvoorschriften bestemmingsplan "Vrijhoeve 1996"). Daarmee blijft de eenheid qua planvoorschriften in het plangebied gehandhaafd.

Voorschriften uit het bestemmingsplan "Vrijhoeve 1996" die van overeenkomstige toepassing zijn op dit wijzigingsplan:

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

- Artikel 1 Begripsbepalingen
- Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

- Artikel 4 Woondoeleinden, cat. II (WII)

Hoofdstuk III Slotbepalingen

Artikel 13	Voortzetting bestaand gebruik
Artikel 14	Algemene gebruiksbepalings
Artikel 15	Overgangsbepalings voor bouwwerken
Artikel 16	Procedure m.b.t. opgenomen vrijstellingen, wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingen
Artikel 17	Strafbepaling
Artikel 18	Naam

Bijlagen:

- plankaart Raadhuisstraat 89-91, kadastraal gemeente Sprang, sectie B, nummer 3859
- bestemmingsplan "Vrijhoeve 1996"