

## Nota van zienswijzen

### Ontwerp bestemmingsplan "Nieuwe Banne: Uitbreiding"

Vanaf 7 december 2017 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Nieuwe Banne: Uitbreiding" voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen bij de gemeenteraad zijn/haar zienswijze geven op het ontwerp bestemmingsplan. In deze nota staan de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

#### Waar gaat het bestemmingsplan over?

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er 12 bouwkavels ontwikkeld kunnen worden aan De Roef te Sleeuwijk.

Het bestemmingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

#### Wie heeft er een zienswijze gestuurd?

In de periode van terinzagelegging is er 1 zienswijze ontvangen:

1. [REDACTED] te Sleeuwijk (ontvangen op 16 januari 2018)

#### Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de zienswijzen met gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

gevoerd bij besluit van  
de raad van de gemeente  
Werkendam d.d.

22 MEI 2018

Mij bekend,  
de griffier.

## 1. Beantwoording zienswijzen

<b>1. Zienswijze:</b> [REDACTED]	
<b>Ontvangstdatum:</b> 16 januari 2018	
<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Beantwoording gemeente</b>
De indiener geeft aan dat in paragraaf 2.3.4 van de Toelichting een foutieve weergave van het plangebied is opgenomen. Aan de noordkant grenst het plangebied namelijk aan het Buitengebied.	<p>Het klopt inderdaad dat het plangebied aan de noordkant <u>grenst</u> aan het buitengebied. Desondanks is de tekst in de toelichting niet foutief. Immers, ten noorden van het plangebied <u>ligt</u> namelijk wel het bedrijventerrein.</p> <p>Volledigheidshalve wordt de tekst aangevuld met de tekst dat het plangebied aan de noordkant grenst aan het buitengebied.</p> <p><b>Zienswijze ongegrond</b> <b>Toelichting wordt aangevuld</b></p>
De indiener geeft aan dat door de grenscorrectie het landschap wordt vervuild met stedelijke ontwikkeling. Er is dan geen zicht meer op de bunkers, de watertoren van Uppel en een tweetal molens. De bunkerlijn wordt onderbroken door deze stedelijke ontwikkeling. Hierdoor ontstaat een strijdigheid met de gebiedsaanduiding Waarde cultuurhistorie-erfgoed van de NHW.	<p>Het plangebied ligt in het Nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie, net als de rest van heel Sleeuwijk. De kernkwaliteiten voor het nationaal landschap zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen</li> <li>- Groen en overwegend rustig karakter</li> <li>- Openheid</li> </ul> <p>Activiteiten die de kernkwaliteiten aantasten zijn in het plangebied niet toegestaan. De uitbreiding van de Nieuwe Banne zorgt niet voor wezenlijke aantasting van dit nationaal landschap. Van een onderbreking van de bunkerlijn is geen sprake. De bunkers in het landschap vormen samen het geheel van de hoofdweerstandslijn. Deze lijn raakt het plangebied aan de zuidzijde. Ten zuiden van deze hoofdweerstandslijn ligt het inundatiegebied waar openheid en groen prevaleert. Ten noorden van deze hoofdweerstandslijn ligt het gebied wat verdedigd moest worden, daar was en is verdichting mogelijk. Juist deze bunkerlijn (hoofdverdedigingslijn) geeft de scheiding aan tussen bebouwd en onbebouwd gebied.</p> <p><b>Zienswijze ongegrond</b> <b>De toelichting wordt aangevuld</b></p>
De voorgestelde grenscorrectie is volgens de indiener van de zienswijze geen logische stedenbouwkundige opzet. Het zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen ligt ten westen van Sleeuwijk.	<p>Ruimte voor ruimte woningen zijn niet gebonden aan stedelijk gebied. De ruimte voor ruimte woningen mogen ook in het buitengebied gerealiseerd worden. Het zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen zoals dat in de Verordening Ruimte is opgenomen aan de westkant van Sleeuwijk, is inderdaad een gebied wat</p>

	<p>nog bebouwd kan worden. Dat zal in de toekomst ook nog wel gebeuren. Echter bevat voorliggend plan grote bouwkavels die juist een landelijke omgeving vragen. Hier is de combinatie gezocht van regulier contingent met Ruimte voor Ruimte contingenten om invulling te geven aan de financiële doelstelling van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Dit betekent wel dat er een grenscorrectie nodig is vanwege de reguliere bouwkavels. De Nieuwe Banne is een ontwikkelingslocatie, waarbij het opschuiven van de grens van het stedelijke gebied een logische stedenbouwkundige afronding met zich meebrengt. Het gebied sluit aan op de Nieuwe Banne van waaruit ook de ontsluiting gerealiseerd wordt. Deze uitbreiding zorgt juist voor een mooie stedenbouwkundige afronding van het gebied met een overgang van stedelijk naar landelijk gebied. In de uitbreidingswijk De Nieuwe Banne grenzen de (nog te bouwen) woningen direct aan het buitengebied, zonder natuurlijke overgang. In feite is dit een "harde" overgang waarbij men vanuit de omgeving direct tegen de achtergevels en de schuttingen van de woningen aankijkt. In voorliggend plan is voorzien in een "zachte" natuurlijke overgang. Tussen de bouwkavels en het landelijke gebied is een zone opgenomen voor beplanting om de overgang vloeiend te maken met een natuurlijke afronding van het stedelijke gebied.</p> <p><b>Zienschijde ongegrond</b></p>
<p>Indiener vraagt zich af of de ontwikkeling financieel haalbaar is nu het plan geen 12 ruimte voor ruimte kavels bevat maar het er 7 zijn geworden met 5 reguliere kavels.</p>	<p>Er is nooit sprake geweest van 12 "Ruimte voor Ruimte kavels" en dat staat ook niet op de website van Ruimte voor Ruimte. Ook in de overeenkomst die de gemeente is aangegaan met de ontwikkelingsmaatschappij staat niets over 12 "Ruimte voor Ruimte kavels". Er is altijd sprake geweest van 12 bouwkavels, waarvan 5 reguliere titels en 7 Ruimte voor Ruimte titels.</p> <p>De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (de ontwikkelingsmaatschappij) adverteert met 12 kavels, maar er staat niet bij dat het "Ruimte voor Ruimte kavels" zijn. En het klopt inderdaad dat er 12 bouwkavels worden aangeboden. Voor de koper is het niet relevant welke titel er aan vasthangt.</p>

	<p>Een koper koopt een kavel van deze ontwikkelingsmaatschappij. De ontwikkelingsmaatschappij ontwikkelt de kavels en doet afdracht voor 7 Ruimte voor Ruimte kavels. Hierdoor wordt er bijgedragen aan de financiering van de sloop van twee miljoen vierkante meter aan veestallen in Brabant. De provincie Noord-Brabant heeft als voorwaarde aan de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling gesteld dat de ontwikkeling van kavels direct dient te worden gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Voor de sloop van 1.000 m<sup>2</sup> stal mag 1 kavel worden ontwikkeld.</p> <p>Om aan te tonen dat er inderdaad per te ontwikkelen woningbouwkavel 1.000 m<sup>2</sup> stallen gesloopt zijn, heeft de provincie dossiernummers ter beschikking gesteld van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingsregeling. In het plan Nieuwe Banne Uitbreiding worden twaalf woningbouwkavels ontwikkeld. Vijf kavels zijn reguliere bouwtitels vanuit het gemeentelijk contingent en zeven titels worden vanuit de tweede tranche van de Ruimte voor Ruimte-regeling ontwikkeld.</p> <p>De 5 reguliere kavels in het plan zijn nodig om het plan financieel haalbaar te maken en dragen daardoor bij aan de stallensloop, die met behulp van de Ruimte voor Ruimte-regeling reeds is gerealiseerd.</p> <p>De wijze waarop binnen dit plan wordt omgegaan met een mix van Ruimte voor Ruimte-kavels en reguliere contingenten, kan worden gezien als een voorloper op het voorstel van Gedeputeerde Staten om flexibelere producten te realiseren in overleg met gemeenten om invulling te geven aan de financiële doelstelling van de Ruimte voor Ruimte-regeling.</p> <p><b>Zienswijze ongegrond</b></p>
<p>De behoefte aan dit soort woningen is erg gering volgens de indiener van de zienswijze. Het plan Fort Kraaiveld is een vergelijkbaar project met 8 kavels waarvan er in 2010 slechts 2 kavels waren verkocht. Er zijn nu 3 woningen gerealiseerd.</p>	<p>Het plan Fort Kraaiveld kwam op de markt in de tijd van de economische crisis. Dat er toen weinig kavels verkocht werden is voor toen de tijd begrijpelijk. Vandaag de dag ligt de markt anders. De kavels in het plan Fort Kraaiveld zijn overigens inmiddels allemaal verkocht. Dat er nog niet gebouwd is, ligt bij de kopers. Deze moet immers een bouwplan maken, de nodige vergunningen aanvragen en de nodige voorbereidingen treffen voordat er</p>

	<p>gebouwd kan worden. Maar alle kavels zijn verkocht. Overigens zijn het kavels met een veel groter oppervlak, namelijk ruim 4000 m<sup>2</sup>. Onderhavig plan betreft kavels van circa 1000 m<sup>2</sup>. Daarmee is er ook sprake van een andere doelgroep. De Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij heeft voorafgaand aan het starten van dit project marktonderzoek gedaan om te bepalen of dat er vraag is naar deze specifieke kavels.</p> <p><b>Zienswijze ongegrond</b></p>
<p>Met dit plan wordt het contingent voor Sleeuwijk overschreden, stelt de indiener van de zienswijze. Het contingent dure grondgebonden koopwoningen voor de Kern Sleeuwijk tot 2027 is vastgesteld op circa 30 woningen waarvan er reeds 20 planologisch in andere plannen zijn toegekend.</p>	<p>Ruimte voor ruimte kavels vallen buiten het woningbouwprogramma en tellen dus niet mee. Ruimte voor ruimte kavels dragen immers bij aan de financiering van de sloop van twee miljoen vierkante meter aan veestallen in Brabant. De Provincie heeft bepaald dat dergelijke kavels niet meetellen in het woningbouwprogramma. In feite betreft het dus 5 reguliere woningbouwkavels en deze passen in de nog beschikbare ruimte in het woningbouwprogramma.</p> <p><b>Zienswijze ongegrond</b></p>

## 2. Aanpassingen ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan is op onderdelen gewijzigd. Het zijn een aantal ambtelijke wijzigingen. Het bestemmingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld. Hieronder vindt u een overzicht van de wijzigingen.

### Wijzigingen:

1.	Paragraaf 2.3.4 van de toelichting wordt aangevuld met de tekst dat het plangebied aan de noordkant grenst aan het buitengebied.
2.	Paragraaf 3.3.3. wordt aangevuld met een nadere onderbouwing inzake het Nationaal Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie.
3.	In artikel 6.2.1 sub h van de planvoorschriften is aangepast omdat de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006 als bedoeld in artikel 7.8 tweede lid van de Verordening ruimte 2014, niet meer geldt. De beleidsregel is door vertaald in artikel 7.8 van de Verordening. Ook de naam van de Verordening Ruimte is gewijzigd in "Verordening Ruimte Noord-Brabant". De toelichting bij het bestemmingsplan is op deze onderdelen ook aangepast/geactualiseerd.
4.	Paragraaf 3.3.3 van de toelichting is aangepast/aangevuld met het besluit tot wijziging van de begrenzing van het bestaande stedelijke gebied.
5.	Op de verbeelding zijn de gebiedsaanduidingen, die te maken hadden met de kaartaanpassing, verwijderd.
6.	Artikel 10.1 en artikel 10.2 van de regels, die betrekking hadden op de kaartaanpassing, zijn verwijderd.

