

ons kenmerk Z19-006700
uw schrijven 16 april 2019
uw kenmerk

behandeld door [REDACTED]
e-mail info@waalwijk.nl
telefoonnummer 0416 683456


doc.nr. TVVB-19-0078979
verzonden 11 september 2019

onderwerp **Conceptaanvraag omgevingsvergunning**

Geachte [REDACTED],

Op 16 april 2019 hebben wij uw conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woonhuis op het perceel Hogevaart 47 te Sprang-Capelle, met de volgende activiteit:
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Uw conceptaanvraag is getoetst aan de volgende punten:
-Beheersverordening;
-Bestemmingsplan.

Beheersverordening/bestemmingsplan

Het plan is in strijd met de Beheersverordening "Natte natuurparel, Eerste Zeine (incl. kamerbewoning)" volgens artikel 6 Deelgebied 2.4 in combinatie gelezen met artikel 8 van het bestemmingsplan "Buitengebied 1983", nu het gaat om de bouw van een woning. De grond is bestemd als Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden. Een particuliere woning is niet toegestaan.

Ruimtelijke afweging

Wij hebben beoordeeld of medewerking aan uw plan tot de mogelijkheden behoort en hieronder treft u onze afwegingen aan.

Planologie

De locatie ligt in het bebouwingslint van de Hogevaart aansluitend aan het natuurgebied Westelijke Langstraat. In dit gebied is het bouwen van een nieuwe woning aanvaardbaar indien de nieuwe woning voorzien kan worden van een goede ruimtelijke onderbouwning. Daar is in ieder geval alleen sprake van indien:

- a. De nieuwe woning past binnen de visie voor de Hogevaart;
- b. De nieuwe woning past binnen de verordening ruimte;
- c. De nieuwe woning aan de openbare weg komt te liggen;
- d. de nieuwe woning en de bijbehorende bouwwerken voldoen aan de bouw- en gebruiksbepalingen uit de bestemming Gemengd, zonder functieaanduiding, met bebouwingsaanduiding 'dorpslint', zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Gemengd Gebied. Deze regels kunt u vinden op de site van de gemeente Waalwijk (https://www.waalwijk.nl/inwoners/vastgesteld-bestemmingsplan-gemengd-gebied_42422/);

- e. geen sprake is van nadelige effecten voor de omgeving, zoals milieu, parkeren stedenbouw ;
- f. geen sprake is van nadelige effecten voor het nabijgelegen natuurgebied en dat de woning zodanig gebouwd wordt dat de vernatting van het natuurgebied geen effect heeft op de woning.;
- g. er een bijdrage ruimtelijke kwaliteit wordt gedaan;
- h. geen sprake is van nadelige economische effecten zoals planschade.

Beoordeling

Ad a. Zie hierna voor een samenvatting van de visie. Uit de bijbehorende visiekaart blijkt dat deze locatie in aanmerking komt voor een potentiële inbreidingslocatie (gele ster).

Ad b. Zie hierna voor info over deze verordening. Alleen indien sprake is van een ruimte-voor-ruimte woning biedt de Verordening ruimte mogelijkheden. Indien een ruimte-voor-ruimtetewoning wordt gerealiseerd, dan dienen de overige voorwaarden nog te worden uitgewerkt in een ruimtelijke onderbouwing.

Ad c. De locatie dient in overleg met stedenbouw bepaald te worden om de karakteristiek van het lint te behouden.

Ad d. Nader uit te werken door aanvrager in een bouwplan.

Ad e. Zie andere adviezen.

Ad f. Nader uit te werken door aanvrager in een ruimtelijke onderbouwing. Deze locatie is gelegen nabij het natura 2000-gebied Westelijke Langstraat. In verband daarmee wijzen wij u er nog op dat het project Westelijke Langstraat in voorbereiding is. Zie de projectpagina www.brabant.nl/westelijkelangstraat voor meer informatie. Als gevolg van dit project gaat vernatting optreden in het gebied. U dient daarom bij de uitvoering van het bouwwerk rekening te houden met grondverbetering en ontwatering.

Ad g. Indien voldaan wordt aan de voorwaarden voor ruimte-voor-ruimte wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Ad h. Nader uit te werken.

Conclusie

Op basis van de gemeentelijke visie voor de Hogevaart is op deze locatie een nieuwe woning aanvaardbaar. Op basis van de provinciale verordening ruimte is op deze locatie alleen een nieuwe woning mogelijk indien sprake is van een ruimte-voor-ruimte woning. Als ervoor gekozen wordt dit plan verder uit te werken dient u in de ruimtelijke onderbouwing in ieder geval in te gaan op de bij de beoordeling genoemde punten. Voor meer informatie betreffende voor een ruimte-voor-ruimte woning, zie site van de provincie Noord-Brabant <https://www.brabant.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening/bouwen-en-wonen/ruimte-voor-ruimte> .

Visie Hogevaart

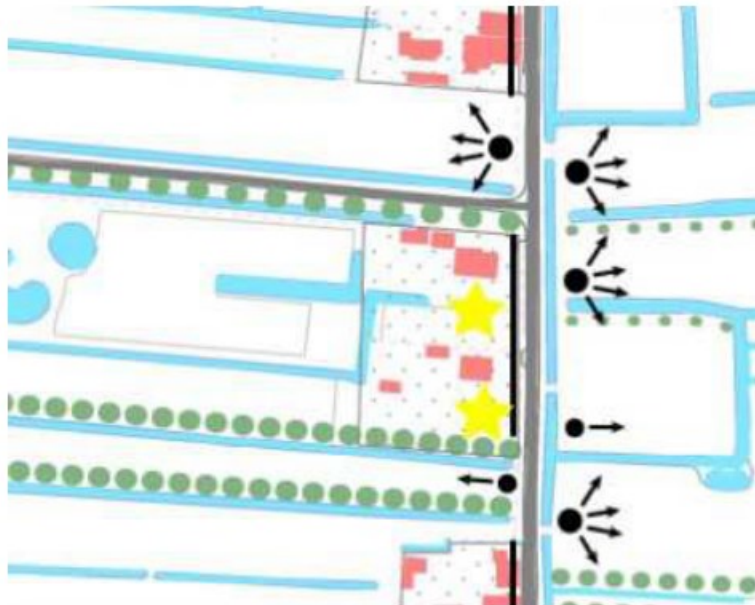
Voor de Hogevaart heeft de raad in december 2018 een visie vastgesteld (samengevat):

De Hogevaart is een karakteristiek voorbeeld van een doorgaande weg met een oudere lintbebouwing met de oorspronkelijke verkavelingsstructuur, waarvan de bebouwing en functies in de loop van de tijd sterk zijn veranderd als gevolg van de veranderde sociaal-economische situatie. Een groot aantal beeldbepalende panden geven samen met de forse laanbeplanting aan de oostzijde en de doorzichten op het slagenlandschap het gebied een geheel eigen waardevolle identiteit, zowel vanuit natuur, cultuurhistorie als landschap.

De visie gaat uit van behoud en eventuele versterking van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. De oostzijde van de Hogevaart is dusdanig karakteristiek, cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol dat dat in stand gehouden dient te worden. Het toevoegen van bebouwing aan deze zijde is dan ook niet voorstelbaar. De kwaliteit aan de westzijde zit voornamelijk in de afwisseling tussen bebouwing en doorzichten naar het

achterliggende open landschap. Met behoud van deze doorzichten is het voorstelbaar dat toevoegingen plaatsvinden in de bebouwing. Dit is alleen mogelijk op percelen die volgens het bestemmingsplan een bouwvlak hebben, of op percelen die als potentiële inbreidingslocatie zijn gemarkeerd (gele ster).

(fragment bijbehorende visiekaart)



Provinciale Verordening ruimte

De te ontwikkelen locatie ligt op basis van de provinciale Verordening Ruimte buiten het bestaand stedelijk gebied. In dit geval is onder andere de structuur Groenblauwe mantel van toepassing. In een dergelijke structuur is zo min mogelijk toevoeging van versterking gewenst. Zonder bijzondere reden zoals bijvoorbeeld een ruimte-voor-ruimte-woning is het bouwen van een woning in dit gebied niet mogelijk. Een ruimte-voor-ruimte-woning moet in ieder geval op een locatie gebouwd worden welke aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Daar is op de voorgestelde locatie sprake van omdat de woning is gesitueerd tussen twee woningen aan de bestaande lintbebouwde structuur van de Hogevaart. Daarnaast zijn nog vele andere aanduidingen op basis van de verordening op deze locatie van toepassing. Bij de verdere uitwerking in een onderbouwing dient aangetoond te worden dat aan de bijbehorende voorwaarden kan worden voldaan.

Stedenbouw

Stedenbouwkundig gezien is het voorstelbaar dat het lint op deze locatie wordt verdicht met een woning. Bij nadere uitwerking van het plan dient voldaan te worden aan het welstandstype 'landelijke linten'. Dit houdt onder andere in dat de woning een eenvoudige opbouw heeft bestaande uit één tot anderhalve laag met een kap. Het hoofdgebouw is met de voorgevel naar de weg gericht en wordt in dezelfde gevellijn gebouwd als de naastgelegen woningen.

Verkeer en parkeren

De Hogevaart te Sprang-Capelle is een buiten de bebouwde kom gelegen weg welke deel uitmaakt van een groter verblijfsgebied. De toegestane maximumsnelheid bedraagt 60-km per uur. Het thans onbebouwde perceel is gelegen tussen het Wolfsnest en de Kruisvaart, aan de westzijde van de weg. Aan beide zijden van deze weg zijn fietssuggestiestroken aanwezig. De weg heeft inclusief deze stroken een breedte van circa 5,20 meter.

Parkeren

Ingevolge de Nota parkeernormen 2015 behoort bij een vrijstaande woning in het buitengebied van Sprang-Capelle een parkeerbehoefte van 2,0 parkeerplaatsen.

Uit de overlegde bescheiden valt op te maken dat belanghebbende voornemens is een woning te bouwen aan beide zijden op een afstand van circa 3,37 meter van de perceelsgrens $(16,75 \text{ m} - 10,00)/2 = 3,37$. Hierdoor ontstaat, als de bestaande inrit aanwezig blijft, aan de rechterzijde (=noordzijde) voldoende ruimte over om het achter de woning gelegen perceel te bereiken. Daar is meer dan voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen te realiseren. Parkeren naast de woning kan ook, maar dan wel achter elkaar. Vanwege de correctiefactor die in dergelijke gevallen moet worden toegepast leidt dit tot de eis van een extra parkeerplaats.

Milieu

Geluid

Op de Hogevaart geldt een maximumsnelheid van 60 km/u. De woning ligt in de geluidzone van de weg op grond van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk. Als daaruit blijkt dat een hogere waarde moet worden verleend, moet het akoestisch onderzoek ingaan op het gemeentelijke beleid ten aanzien van hogere waarden.

Luchtkwaliteit

In deze situatie wordt één woning gerealiseerd. De bijdrage aan verslechtering van de luchtkwaliteit is daarmee aan te merken als niet in betekenende mate (NIBM). In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet in een ruimtelijk plan aangetoond worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de Grootschalige Concentratie en Depostiekaarten van het RIVM of de NSL-rekentool.

Milieuaspecten bedrijven

In een straal van ongeveer 100 meter van de locatie zijn enkele kleine bedrijven gevestigd. Een ruimtelijk plan moet een paragraaf bedrijven en milieuzonering bevatten waarin de inpassing op grond van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering is opgenomen. In het ruimtelijk plan moet echter ook onderbouwd worden of de bestaande bedrijven op grond van het Activiteitenbesluit belemmerd worden in de bedrijfsvoering.

Bodem

Er is sprake van een bestemmingswijziging. Om die reden is een bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van de ruimtelijke procedure. Voor de omgevingsvergunning bouwen is ook een bodemonderzoek noodzakelijk. Geadviseerd wordt om het onderzoek zodanig uit te voeren dat het voor beide toepassingen geschikt is.

Externe veiligheid

De locatie ligt in het gebied waarop het standaardadvies van de Veiligheidsregio en de standaardverantwoording van het groepsrisico van toepassing zijn. Een ruimtelijk plan moet een paragraaf externe veiligheid bevatten, waarbij de standaardverantwoording kan worden toegevoegd.

PAS

De PAS is het Programma Aanpak Stikstof, een regeling van de rijksoverheid waarmee sinds 2015 ontwikkelingen mogelijk zijn in de buurt van zogeheten Natura 2000-gebieden. Deze PAS is vernietigd. Door deze vernietiging van de PAS is de situatie weer van voor 2015, waarin per project een voortoets moet worden gemaakt. Als uit deze voortoets blijkt dat aantasting te verwachten is dan moet de aanvrager een ecologische

onderbouwing laten maken in het kader van de Wet natuurbescherming. Gezien dat het initiatief is gelegen in de buurt van Natura 2000-gebieden, dient een voortoets te worden gemaakt en aangereikt.

Samenvatting

Bovenstaande kan als volgt worden samengevat:

- de beoogde ontwikkeling is strijd met de ingevolge de beheersverordening "Natte natuurparel, Eerste Zeine (incl. parkeren)" in combinatie gelezen met het bestemmingsplan "Buitengebied 1983" voor het perceel Hogevaart 47 geldende bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden".
- de beoogde ontwikkeling is voor zover op basis van de overgelegde stukken te beoordelen niet in strijd met planologie en stedenbouw mits een ruimte-voor-ruimte woning wordt gerealiseerd. Indien geen ruimte-voor-ruimte woning wordt gerealiseerd, is er strijdigheid met de provinciale Verordening ruimte;
- de beoogde ontwikkeling kan nog onvoldoende op milieu-aspecten getoetst worden. Er ontbreken (nog) onderbouwingen op het gebied van:
 - geluid
 - luchtkwaliteit
 - milieuaspecten bedrijven
 - bodemDeze onderbouwingen moeten alsnog aangeleverd worden.
- voor de beoogde ontwikkeling ontbreekt nog een verantwoording groepsrisico. Deze verantwoording moet alsnog aangeleverd worden
- de beoogde ontwikkeling voldoet aan in de Parkeernota Waalwijk 2015 opgenomen parkeernormen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande hebben wij een positieve grondhouding ten opzichte van het initiatief. Wij zijn (tot duidelijk is dat aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan en tot duidelijk is dat er geen nadelige effecten zijn op het gebied van milieu) voornemens ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan de Hogevaart 47 te Sprang-Capelle af te wijken van de beheersverordening in combinatie gelezen met het bestemmingsplan en medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

Onderzoeken

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat er voor het beoogde initiatief onderzoeken moeten overgelegd die nodig zijn ter onderbouwing van het initiatief (o.a. op het gebied van geluid, luchtkwaliteit, milieu, PAS (Programma Aanpak Stikstof), Ruimte voor ruimte en overige onderzoeken. Deze onderzoeken moeten ter beoordeling bij indiening van aanvraag omgevingsvergunning nog worden overgelegd

Welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mag niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a eerste lid onder a van de Woningwet.

Artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet bepaalt dat de gemeenteraad een welstandsnota vast stelt, inhoudende beleidsregels voor de toetsingscriteria. Voor Waalwijk is dat de Welstandsnota Waalwijk 2016.

De conceptaanvraag is nog niet ter advisering voorgelegd aan de commissie Beeldkwaliteit (ook wel welstandscommissie genoemd). De gegevens zijn op dit moment onvoldoende voor een beoordeling.

Afsluiten dossier

Gelet op het bovenstaande sluiten wij het dossier en kunt u, aan de hand van deze informatie uw keuzes maken en een plan verder uitwerken.

Tot slot merken wij het volgende op. Wij hebben uw plan beschouwd als een vrijblijvend verzoek om informatie. In deze brief beperken wij ons dan ook tot het geven van inlichtingen. Het bovenstaande is niet gericht op enig rechtsgevolg.

Kosten uitgebreide procedure

Een aanvraag voor de bouw van 1 woning dient volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo te worden behandeld. Voor deze procedure geldt een standaard beslistermijn van zesentwintig weken. De tarieven kunt u vinden www.waalwijk.nl/tarieven.

Opmerking

Wellicht is het zinvol om eerst eventueel na te gaan wat voor u de kosten, voor zowel de uitgebreide procedure, als voor de bijdrage ruimtelijke kwaliteit en de onderzoekskosten zullen gaan bedragen voor u een plan verder laat uitwerken.

Leges

Op grond van de Legesverordening 2019 van de gemeente Waalwijk bent u voor het in behandeling nemen van uw conceptaanvraag € [REDACTED] legeskosten verschuldigd. Hiervoor ontvangt u separaat een factuur. De tarieven kunt u vinden op www.waalwijk.nl/tarieven.

Digitale documenten

De gemeente Waalwijk werkt grotendeels digitaal. Dit betekent dat de documenten behorend bij uw zaak niet worden meegestuurd met de omgevingsvergunning. Deze documenten worden aan u verzonden via e-mail met Sharefile, zodat u ze kunt downloaden.

Meer informatie

Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met [REDACTED] van het team Vergunningverlening & Belastingen van de gemeente Waalwijk, telefoonnummer 0416-683456.

Wij vragen u bij verdere correspondentie over dit onderwerp altijd ons kenmerk en indien van toepassing uw BurgerServiceNummer te vermelden. Dit vergemakkelijkt de behandeling van uw bericht.

Hoogachtend,
HET COLLEGE VAN WAALWIJK,
namens dit,

[REDACTED]

Adviseur vergunningen