

Heistraat [REDACTED]  
[REDACTED] SPRANG-CAPELLE

ons kenmerk Z16-005562  
uw schrijven 23 maart 2016  
uw kenmerk

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

  
doc.nr. TVVB-16-0069349  
verzonden 28 juli 2016

onderwerp **Conceptaanvraag omgevingsvergunning**

Geachte [REDACTED],

Op 23 maart 2016 hebben wij uw conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 3 woningen waarbij de intensieve veehouderij zal worden beëindigd op het perceel Heistraat [REDACTED] te Sprang-Capelle, met de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Uw conceptaanvraag is getoetst aan de volgende punten:

- Bestemmingsplan;
- Ruimtelijke aspecten.

### **Bestemmingsplan**

De betreffende locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" en heeft hierbinnen de bestemming "Agrarisch" en dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Het perceel heeft tevens de volgende functieaanduidingen:

- specifieke vorm van agrarisch – beslotenheid;
- specifieke vorm van agrarisch - cultuurhistorisch waardevolle verkaveling;
- specifieke vorm van agrarisch - hydrologische waarden.

In de bijbehorende regels is bepaald wat ter plaatse mag worden gebouwd en hoe de locatie en de bebouwing mag worden gebruikt.

Uw conceptaanvraag voldoet NIET aan de regels van het bestemmingsplan.

Het plan voldoet niet aan artikel 3.1 omdat de voor agrarisch aangewezen gronden bestemd zijn voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen zoals één bedrijfswoning. Het plan voorziet in het bouwen van drie (particuliere) woningen niet bedoeld voor agrarische doeleinden.

Tevens voldoet het plan niet aan artikel 3.1, lid k omdat de voor agrarisch aangewezen gronden bestemd zijn voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschap-, en natuur- en cultuurhistorische waarden in het algemeen en in het bijzonder voor:

- beslotenheid, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch beslotenheid';
- hydrologische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hydrologische waarden';

- cultuurhistorisch waardevolle verkaveling, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - cultuurhistorisch waardevolle verkaveling'.

Het bouwen van drie woningen op de planlocatie draagt niet bij aan het behoud, herstel en herstel van deze waarden.

Wij hebben de conceptaanvraag voor de realisatie van 3 woningen waarbij de intensieve veehouderij zal worden beëindigd, getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en komen tot de conclusie dat sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit betekent dat wij middels een projectafwijkingsbesluit van het bestemmingsplan kunnen afwijken. Er is tevens een herziening van het bestemmingsplan mogelijk.

### **Ruimtelijke aspecten**

Uw plan voorziet in de beëindiging van uw intensieve veehouderij aan de Heistraat [REDACTED] waarvoor in de plaats u een drietal woningen wenst te realiseren op een aangrenzend weiland aan de Zuidhollandsedijk.

Het plangebied aan de Zuidhollandsedijk is gelegen in het buitengebied van Waalwijk dat ter plaatse is benoemd als een waardevol landschappelijke gebied, onder meer vanwege de cultuurhistorisch waardevolle verkaveling. Eén van de kenmerkende eigenschappen van het gebied betreft de doorkijk vanaf de Zuidhollandsedijk naar het daarachter gelegen landschap. Het beleid is er dan ook op gericht om deze doorkijk te handhaven. Het oprichten van woningen sluit hier in principe niet bij aan.

Wij achten evenwel denkbaar om van dit beleid af te wijken indien sprake is van een bijzondere omstandigheid in de vorm van het oplossen van een milieu-hygiënisch knelpunt. Het beëindigen van een intensieve veehouderij kan naar onze mening als een dergelijke omstandigheid worden beschouwd. Hierbij is het volgende relevant.

Een nadrukkelijke voorwaarde voor woningbouw aan de Zuidhollandsedijk is het beëindigen van het bedrijf aan de Heistraat [REDACTED] en de herbestemming van het perceel. Volgens de systematiek van het toekomstige bestemmingsplan 'Gemengd gebied' zal het perceel in beginsel alsdan de bestemming 'Gemengd' krijgen zonder nadere aanduiding. De bebouwingsmogelijkheden van het perceel worden dan bepaald door deze bestemming, hetgeen betekent dat overtollige (agrarische) bebouwing zal moeten worden gesloopt.

Op basis van de Verordening Ruimte 2014 (zie bijlage 1) is het plangebied aan de Zuidhollandsedijk gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en zoekgebied EHS. Dit betekent dat ter plaatse enkel nieuwe woningen kunnen worden opgericht op grond van artikel 7.8 van de Verordening Ruimte 2014 en de beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006. Voor de uitvoering van de Ruimte voor ruimte-regeling is in Brabant de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV opgericht. Bij deze organisatie kunt u nagaan wat de mogelijkheden zijn om bouwgrond voor de woningen te verkrijgen. Daarbij is van belang dat wij in beginsel bereid zijn om in afwijking van ons beleid woningbouw toe te staan, mits dit in verhouding staat tot de beëindiging van de veehouderij en in dat verband te slopen opstallen. Dit betekent dat er niet meer woningen mogen worden gebouwd aan de Zuidhollandsedijk dan dat er op basis van de Ruimte voor Ruimte-regeling aan bouwgrond kan worden verkregen vanwege de te verwijderen stallen aan de Heistraat 149. Woningen waarvoor extra rechten moeten worden gekocht zonder dat er een directe relatie bestaat met de bedrijfsbeëindiging achten wij vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk, behoudens in het geval de extra rechten nodig zijn om een volledig bouwkwavel te realiseren (bijvoorbeeld: als de te

slopen bebouwing goed is voor 0,5 bouwkavel zou er met de aankoop van extra rechten in beginsel 1 woning mogen worden gebouwd).

Het moet voorts gaan om vrijstaande woningen met een individueel karakter dat aansluit bij de uitstraling van de historische bebouwing aan de zuidzijde van de Zuidhollandsedijk. Het oprichten van meer compacte, projectmatige woningbouw is niet wenselijk, omdat dit niet past bij de tegenovergelegen bebouwing. Ook gaat dit ten koste van de visuele relatie met het open gebied achter de woningen. De bouw mogelijkheden worden bepaald door de bestemming 'wonen-natuur' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Uiteraard dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing van de woningen.

Bij de verdere ontwikkeling van uw plan zijn in ieder geval de aspecten geur en bedrijfshinder van belang. Aan de overzijde van de Zuidhollandsedijk (Kaatheuvel) ligt namelijk een aantal veehouderijen. Zover wij hebben kunnen beoordelen, ligt de 100 meter contour van zeker één veehouderij aan de Zuidhollandsedijk in Kaatsheuvel over de planlocatie. U dient dan ook nader onderzoek te laten uitvoeren naar het woon- en leefklimaat ter plaatse en eventuele beperkingen voor deze veehouderij(en) als gevolg van woningbouw.

### **Afsluiten dossier**

Gelet op het bovenstaande geven wij u in overweging uw plan aan de hand van het bovenstaande verder uit te werken en deze nadere uitwerking wederom in concept aan ons voor te leggen. Wij sluiten dan ook het dossier.

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 onderstaande is niet gericht op enig rechtsgevolg.

### **Procedure**

Tot slot dient u er rekening mee te houden dat u, als het plan uiteindelijk door ons akkoord is bevonden, een herziening van het bestemmingsplan dan wel een omgevingsvergunning waarmee op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan dient aan te vragen. Voor beide procedures geldt dat u een ruimtelijke onderbouwing dient aan te leveren, waarin de gevolgen van het plan voor de ruimtelijke ordening worden beschreven. Hierbij dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan de relevante milieu-planologische aspecten. Voor het opstellen van een dergelijke onderbouwing kunt u zich wenden tot een stedenbouwkundig bureau. In het geval van een bestemmingsplanwijziging heeft de onderbouwing overigens de vorm van een plantoelichting en dient deze vergezeld te gaan van planregels en een verbeelding.

Om de economische uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen, zullen wij met u een anterieure overeenkomst sluiten alvorens te besluiten tot het voeren van een ruimtelijke procedure. Hiervan zal in ieder geval een regeling inzake planschade deel uitmaken. Als de gemeente meewerkt aan een project dat niet past in het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden (bijvoorbeeld eigenaren/gebruikers van naastgelegen percelen) namelijk aanspraak maken op planschade vanwege schade die zij lijden doordat zij beperkt worden in de gebruiksmogelijkheden van hun perceel. De gemeente kan en wil het risico van eventuele planschade leggen bij de aanvrager van het project door middel van een planschadeverhaalovereenkomst. In de anterieure overeenkomst kunnen tevens afspraken worden gemaakt over andere mogelijk verschuldigde bijdragen.

**Leges**

Op grond van de Legesverordening 2016 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](http://www.waalwijk.nl/tarieven).

**Digitaal werken**

De gemeente Waalwijk werkt grotendeels digitaal. Dit betekent dat u de documenten behorend bij uw zaak kunt bekijken en/of downloaden. Dit kan via uw Persoonlijke Internet Pagina (PIP) [www.waalwijk.nl/mijnwaalwijk](http://www.waalwijk.nl/mijnwaalwijk).

**Meer informatie**

Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met de heer P.C. Hoevenaars 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

Bijlage 1.

## **Verordening Ruimte 2014:**

### **Gemengd landelijk gebied – zoekgebied EHS**

#### **7.7 Wonen**

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
  - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
  - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
  - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
  - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
  - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
    - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
    - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
  - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.
4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.
5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
  - a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
  - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
6. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

## 7.8 Ruimte-voor-ruimte

1. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op passende locatie toe te staan.
3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006, tot het moment dat deze is ingetrokken.
4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
  - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
  - b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
  - c. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling