



<b>Ons kenmerk</b>	2021-038505	<b>Behandeld door</b>	
<b>Uw brief</b>		<b>Documentnummer</b>	D2021-07-011185
<b>Uw kenmerk</b>		<b>Datum verzonden</b>	15 juli 2021

**Betreft** Conceptaanvraag omgevingsvergunning

Geachte 

Op 11 september 2019 hebben wij aan u een brief verzonden over uw conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonhuis op het perceel CPL02, sectie O, nummer 158 aan de Hogevaart in Sprang-Capelle. Op 13 juli 2021 hebben wij u telefonisch uitgenodigd voor een gesprek over uw conceptaanvraag. In deze brief lichten wij de aanleiding voor dit gesprek toe.

#### Onjuiste conclusie conceptbeoordeling

Onlangs is ons gebleken dat de conclusie in onze brief van 11 september 2019 niet juist is. De beoordeling van uw conceptaanvraag is namelijk niet conform ons ruimtelijk beleid voor de Hogevaart. Dit beleid biedt geen ruimte voor de realisatie van een woning op de door u gewenste locatie. Ook niet onder de genoemde voorwaarden in de brief van 11 september 2019. Wij zijn daarom voornemens om de reactie op uw conceptaanvraag te heroverwegen. Alvorens hiertoe over te gaan, willen wij u in de gelegenheid stellen uw zienswijze kenbaar te maken, zodat wij deze bij ons besluit kunnen betrekken. Hierna lichten wij de juiste toepassing van het beleid toe.

#### Toepassing beleid

Het aanvullende stedenbouwkundige kader van Visie Hogevaart is vastgesteld vanwege de ligging van de Hogevaart nabij het natuurgebied Westelijke Langstraat en de aanwezige waarden op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie. Vanwege deze waarden volgt uit de tekst van de visie dat aan de westkant van de Hogevaart alleen extra woningen te overwegen zijn op percelen die volgens het bestemmingsplan reeds een bouwvlak hebben. Aan de oostkant van de Hogevaart zijn geen toevoegingen van woningen wenselijk. De kaart bij de visie geeft een stedenbouwkundige analyse weer. Deze kaart bevat geen legenda en de betekenis van de kaart is niet vastgesteld. De tekst is daarom leidend ten opzichte van de kaart. Dat betekent dat de sterren op de kaart geen betekenis hebben. Op het perceel CPL02, sectie O, nummer 158 is op basis van het bestemmingsplan geen sprake van een bouwvlak. Dit perceel komt dus op basis van de Visie Hogevaart niet in aanmerking voor een woning.

Daarnaast is de Visie Hogevaart een aanvullend stedenbouwkundig kader ten opzichte van de Beleidsnotitie Buitengebied. In de Beleidsnotitie Buitengebied is onder andere het beleidskader opgenomen voor ontwikkelingen van bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Vanwege de specifieke kwaliteiten als historische linten richten deze mogelijkheden zich in principe niet op verdichting en uitbreiding maar meer op functieverandering en de bestaande bebouwing. Dat betekent dat uitbreiding van de bebouwingsconcentratie met nieuwe woningen daarom meestal ruimtelijk niet gewenst is.

Zowel op basis van de Beleidsnotitie Buitengebied als de Visie Hogevaart ziet wij in dit geval geen omstandigheden om af te wijken van het beleid. Er is bijvoorbeeld geen sprake van een substantiële bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentratie.

#### Anonimiseren gegevens

Op uw verzoek heeft u de brief ontvangen waarin wij zijn geweest op de verkeerde toepassing van ons beleid. Wij hebben deze brief geanonimiseerd verzonden op basis van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), welke regeling ons daartoe verplicht. De informatie over uw zaak die daarin wordt genoemd, is eveneens geanonimiseerd verzonden aan derden op basis van de Wet openbaarheid van bestuur en de AVG.

#### Vervolg

Wij betreuren de ontstane situatie en willen u de gelegenheid bieden een reactie te geven alvorens wij een definitief besluit nemen met betrekking tot de heroverweging. U kunt naar keuze mondeling of schriftelijke reageren. Indien u van deze gelegenheid gebruik wilt maken, verzoeken wij u dit uiterlijk 20 augustus 2021 te doen zodat wij uw zienswijze kunnen betrekken bij een vervolgbesluit begin september 2021. Voor een nadere toelichting of een mondelinge reactie nodigen wij u uit voor een gesprek. U kunt daarvoor en voor andere vragen contact opnemen met [REDACTED] via 0416-683456 of email [REDACTED]

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

HET COLLEGE VAN WAALWIJK,  
namens dit,  
de Teammanager Team Ruimte, Economie & Werk

[REDACTED]