



Ons kenmerk	2021-038505	Behandeld door	
Uw brief		Documentnummer	D2021-09-005174
Uw kenmerk		Datum verzonden	16 september 2021

Betreft Conceptaanvraag omgevingsvergunning Z19-006700

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 (Z19-006700). Op 15 juli 2021 hebben wij aan u een brief verzonden over ons voornemen tot het wijzigen van de beantwoording van deze conceptaanvraag. In deze brief informeren wij u over onze gewijzigde beantwoording van uw conceptaanvraag.

Wijziging beantwoording conceptaanvraag

Wij hebben helaas moeten constateren dat de beantwoording van uw conceptaanvraag op 11 september 2019 niet is gedaan 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 hebben daarom uw conceptaanvraag heroverwogen. In de brief van 15 juli 2021 hebben wij ons voornemen tot heroverweging toegelicht en u uitgenodigd om naar keuze mondeling of schriftelijk een reactie hierop te geven. U heeft daarvan geen gebruik gemaakt.

Na een belangenafweging hebben wij besloten de beantwoording van de conceptaanvraag Z19-006700 te wijzigen conform ons voornemen. Dit betekent dat op basis van die aanvraag het perceel CPL02, sectie O, nummer 158 aan de Hogevaart in Sprang-Capelle niet in aanmerking komt voor het bouwen van een woning op basis van ons gemeentelijk beleid. Hierna lichten wij de juiste toepassing van het gemeentelijk beleid toe.

Toepassing gemeentelijk beleid

In de Beleidsnotitie Buitengebied is onder andere het beleidskader opgenomen voor ontwikkelingen van bebouwingsconcentraties in het buitengebied. De Hogevaart is op basis van de Beleidsnotitie Buitengebied aangewezen als een van de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Vanwege de specifieke kwaliteiten als historische linten richten de mogelijkheden voor bebouwingsconcentraties zich grotendeels niet op verdichting en uitbreiding maar meer op functieverandering en de bestaande bebouwing. Uitbreiding van de bebouwingsconcentratie met nieuwe woningen is daarom meestal planologisch niet gewenst. Tenzij sprake is van een substantiële bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentratie. Bijvoorbeeld door het opheffen van een agrarisch bedrijf met sloop van de bijbehorende stallen waarvoor een extra woning aan het openbaar gebied terugkomt. Daarvan is in dit geval geen sprake. Vanuit onze algemene beleidslijn voor bebouwingsconcentraties komt het perceel CPL02, sectie O, nummer 158 daarom niet in aanmerking voor de bouw van een woning.

Het aanvullende stedenbouwkundige kader van de 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 het volgende:

- Hogevaart – westkant: alleen extra woningen op percelen die volgens het bestemmingsplan een bouwvlak hebben.
- Hogevaart – oostkant: 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. Op de kaart staan aan de westkant sterren en andere aanduidingen waarvan de betekenis niet verklaard wordt met een legenda. De tekst van de Visie Hogevaart is daarom leidend ten opzichte van de kaart. Op basis van de tekst komen aan de westkant van de Hogevaart alleen bestaande bouwvlakken in aanmerking voor een inbreidingslocatie. Ter plaatste van de sterren op de kaart ligt echter niet altijd een bouwvlak. 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.

Zowel op basis van de Beleidsnotitie Buitengebied als de Visie Hogevaart zien wij in dit geval geen omstandigheden om af te wijken van het beleid.

Status

Wij hebben uw conceptaanvraag van 11 september 2019 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.

Vervolg

Wij betreuren de ontstane situatie. Het kan zijn dat u in de periode tussen de brief van 11 september 2019 en onze brief van 15 juli 2021 kosten heeft gemaakt in verband met de uitwerking van een bouwplan op basis van uw conceptaanvraag. Eventuele redelijk gemaakte kosten in verband met de uitwerking van dit bouwplan kunnen mogelijk in aanmerking komen voor een vergoeding. Hiervoor en voor andere vragen kunt u 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