

AFSTEMMING RUIMTELIJKE INITIATIEVEN

Naam aanvrager : ██████████	
Aard werkzaamheden : bouw woonhuis	
Contactpersoon :	Telefoon :
Locatie: Hogevaart 47	Kad. Gemeente : Sprang-Capelle
Ontvangstdatum aanvraag : 16-04-2019	Advies gevraagd d.d. : 27-05-2019
Dossiernummer: Z19-006700	

Bestemmingsplan

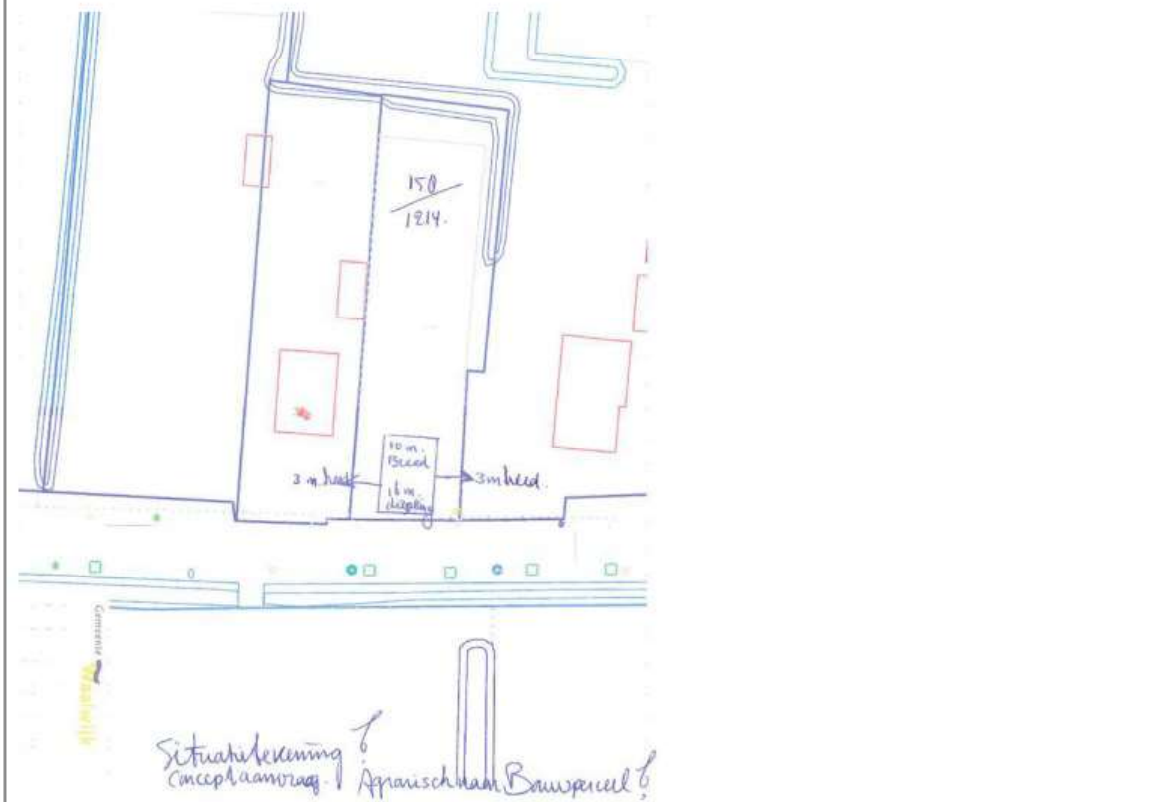
Datum advies: 27-05-2019

Behandelend ambtenaar ██████████

Opmerkingen/advies:



De betreffende locatie is gelegen binnen de beheersverordening "Natte natuurparel, Eerste Zeine (incl. parkeren)" in combinatie gelezen met het bestemmingsplan "Buitengebied 1983" en heeft hierbinnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden". In de bijbehorende regels is bepaald wat ter plaatse mag worden gebouwd en hoe de locatie en de bebouwing mag worden gebruikt. Het plan is op de volgende punten in strijd met deze regels:

Het plan is in strijd met de beheersverordening volgens artikel 6 Deelgebied 2.4 in combinatie gelezen met het bestemmingsplan artikel 8, *nu het gaat om de bouw van een woning. De grond is bestemd voor andere bouwwerken zoals terreinomheiningen en sleufsilo's.*

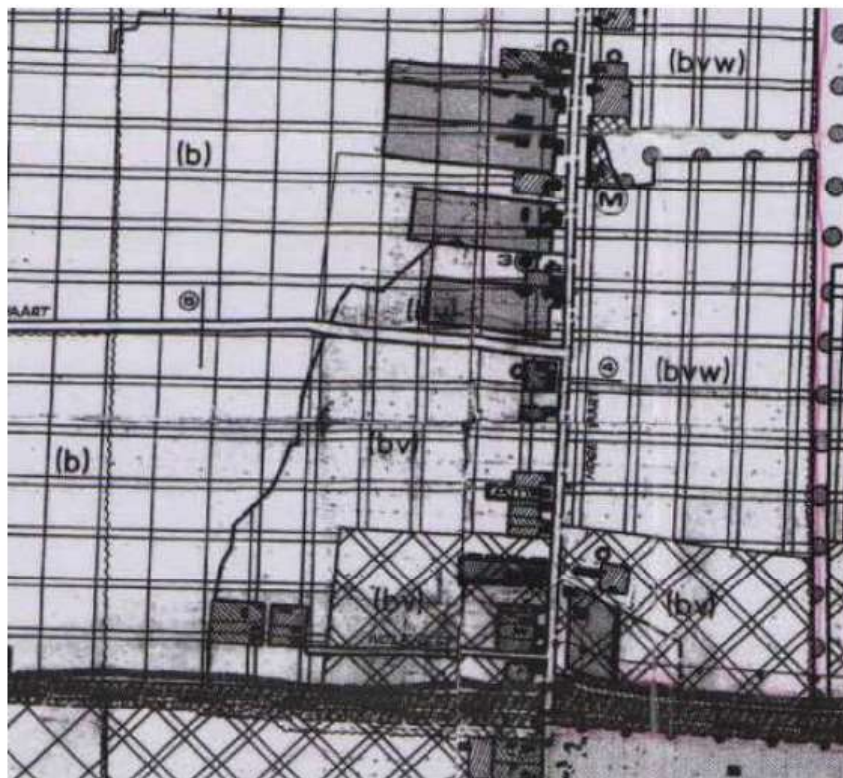


Artikel 8. Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden

1. Op grond met de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden" is bebouwing op de aangewezen bebouwingsoppervlakken uitsluitend toegestaan volgens onderstaande voorschriften:

bebouwingsoppervlakken	uitsluitend toegestane bebouwing	inhoud totaal bedrijfsgebouwen		inhoud woning		hoogte		goot-hoogte		afstand zijdelingse terreingrens
		min. 3 m	min. 2 m	min. 3 m	max. 3 m	max. m'	min. m'	max. m'	min. m'	
 agrarisch bouwperceel	a. agrarische bedrijfsgebouwen zoals stallen en schuren	2000	2000			8		5,5	5*	
	b. per bedrijf één dienstwoning			250	750			3	5,5	3
	c. andere-bouwerken, zoals terreinomheiningen en sleufsilos					2				
	hooitoren, silo's					12				
	en op geen grotere afstand dan 50 m van de gebouwen één windmolen					10				
 agrarisch gebied met landschapp., cultuurhist. en natuurwetenschapp. waard.	andere-bouwerken, zoals terreinomheiningen en sleufsilos					2				

* glasopstanden minimaal 1 m.





Z 05 49

Wat is toegevoegd

boekpresentatie 'Rouwen en
 egraven'
 zing over 'Stuifzandherstel in
 de Loonse en Drunense Duinen'
 pubkcasactie

Wat is gelezen artikelen

Welkom
 voor 404
 estuur
 edactie
 ublicaties

Gebruikersnaam

Wachtwoord

thoud mij

oggen

ikernaam verlaten?



Het huis rechts (witte gevel) was de woning van de familie Van der Schans-Van Oosterhout, Hogeveert 49 waar Lietje was 'ondergedoken'

Op 8 november 1988 waren mevr. Van Tilborgh - De Bie en ondergetekende namens de werkgroep 'Oude verhalen en dialecten' op bezoek bij mevr. Van der Schans-Van Oosterhout, nu 88 jaar. In het huis van haar zoon en schoondochter, waar mevr. Van der Schans inwoont, vertelde ze ons, zeer helder van geest nog, over de oorlogsjaren 1940 - 1945, toen zij met haar man Jac van der Schans en hun twee kinderen Jo en Coby, een joods meisje verborgen hielden. Op de vraag hoe het allemaal begonnen was, hoorden we het volgende bewonderenswaardige verhaal. Haar zwager Piet van der Schans, ongehuwd landbouwer, woonde in zijn ouderlijk huis Van der Dunstraat 57 in

Ps. Zie overige bijgevoegde documentatie van initiatiefneemster (oude vergunning, oude documenten, tek. situatie etc).



Binnenplanse ontheffing: n.v.t.

Wijzigingsbevoegdheid: n.v.t.

Overgangsrecht: n.v.t.

Procedure: regulier/uitgebreid

Overleg ja/nee:

Overige relevante informatie:

Planologie

Datum advies: 13 juni 2019

Behandelend ambtenaar: ██████████

Opmerkingen/advies:

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 alleen bespreekbaar indien de nieuwe woning voorzien kan worden van een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarvan is in ieder geval alleen sprake 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 voor bestemming Gemengd, zonder functieaanduiding, met bebouwingsaanduiding 'dorpslint'
- 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 uit 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. Overige voorwaarden nog uitwerken in ruimtelijke onderbouwing indien dat het geval is.

Ad c. Akkoord, locatie in overleg met stedenbouw 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 ruimtelijke onderbouwing. Deze locatie is gelegen nabij het natura 2000-gebied Westelijke Langstraat. Daarom volgende in brief opnemen:

Tot slot 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



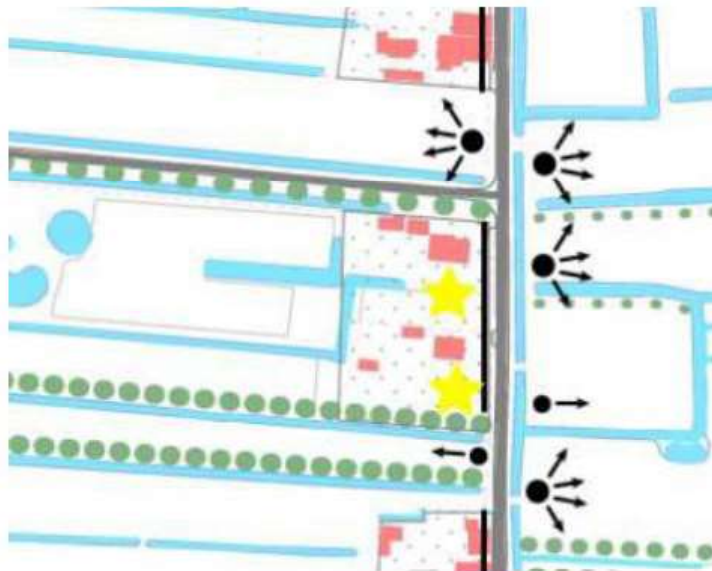
Op basis van de gemeentelijke visie voor de Hogevaart is op deze locatie een nieuwe woning mogelijk. Op basis van de provinciale verordening ruimte is op deze locatie alleen een nieuwe woning mogelijk indien sprake is van een ruimte-voor-ruimte woning. Als ervoor gekozen wordt dit plan verder uit te werken dient in de ruimtelijke onderbouwing in ieder geval in te gaan op de bij de beoordeling genoemde punten.

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.

(fragment bijbehorende visiekaart)



Provinciale Verordening ruimte

De aangevraagde 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 het 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.

Overleg ja/nee:

Stedenbouw

Datum advies: 13 juni 2019

Behandelend ambtenaar: [REDACTED]

Opmerkingen/advies:

Zoals ook al bij planologie is vermeld, past de aanvraag in de stedenbouwkundige visie voor de Hogevaart. 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.

Overleg ja/nee: nee

Verkeer

Datum advies: 26 juni 2019

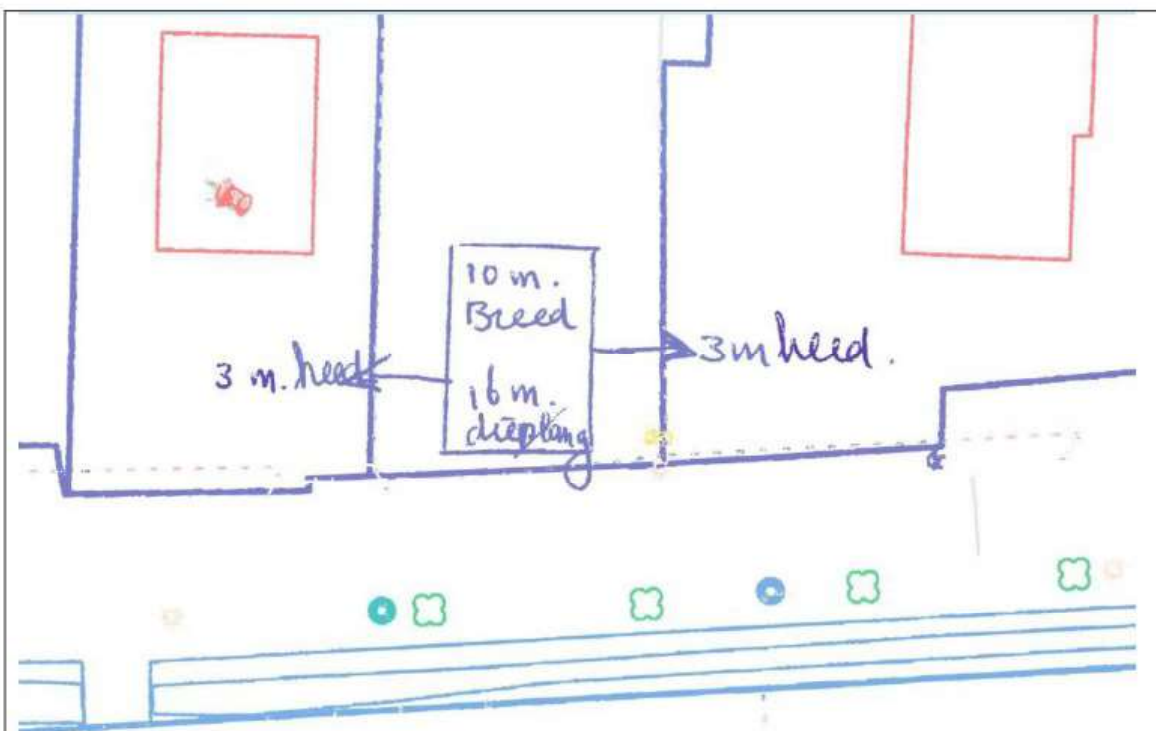
Behandelend ambtenaar: [REDACTED]

Opmerkingen/advies:

INLEIDING

De Hogevaart te Sprang-Capelle is een buiten de bebouwde kom gelegen erftoegangsweg 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. Aan de voorzijde is parkeren niet mogelijk omdat de woning nabij de voorste perceelsgrens is gesitueerd.

INRITTEN

Ingevolge het inrittenbeleid komt de woning niet in aanmerking van meer dan een inrit. Bij het situeren van de woning dient rekening te worden gehouden met draaicirkels van landbouwvoertuigen in relatie tot de voorgevel en de breedte van de inrit.

CONCLUSIE

Tegen het oprichten van een woning aan de Hogevaart, naast nummer 47, bestaat uit het oogpunt van verkeer en parkeren geen bezwaar onder de voorwaarde dat de benodigde parkeerplaatsen zodanig worden aangelegd dat deze efficiënt kunnen worden gebruikt.

Overleg ja/nee:

Geluid, luchtkwaliteit, milieuaspecten bedrijven

Datum advies: 28-6-2019

Behandelend ambtenaar: ██████████
Opmerkingen/advies:
<p>Geluid Op de Hogevaart geldt een maximumsnelheid van 60 km/u. De woning ligt in de zone 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.</p> <p>Luchtkwaliteit Op de locatie wordt één woning gerealiseerd. Hier is sprake van NIBM. In de ruimtelijke procedure moet worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van luchtkwaliteit. Op voorhand vormt dit aspect geen belemmering.</p> <p>Milieuaspecten bedrijven Binnen 100 meter liggen enkele kleine bedrijven. Op voorhand vormen deze geen belemmering. Een eventueel ruimtelijk plan moet dit onderwerp wel beschouwen.</p>
Overleg ja/nee:
Groen, Flora/Fauna
Datum advies:
Behandelend ambtenaar:
Opmerkingen/advies:
Overleg ja/nee:
Natuurbeschermingswet
Datum toets:
Behandelend ambtenaar:
Opmerkingen/advies:
Archeologie
Datum advies:
Behandelend ambtenaar:
Opmerkingen/advies:
Overleg ja/nee:
Bodem
Datum advies: 28-6-2019
Behandelend ambtenaar: ██████████
Opmerkingen/advies: 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.
Overleg ja/nee:
Externe veiligheid
Datum advies: 28-6-2019
Behandelend ambtenaar: ██████████
Opmerkingen/advies: 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.
Overleg ja/nee:
Water
Datum advies:
Behandelend ambtenaar:
Opmerkingen/advies:
Overleg ja/nee:



Riolering
Datum advies:
Behandelend ambtenaar:
Opmerkingen/advies:
Overleg ja/nee:
Kabels en leidingen
Datum advies:
Behandelend ambtenaar:
Opmerkingen/advies:
Overleg ja/nee:

CONCLUSIE
Datum advies: 19 juni 2019
Behandelend ambtenaar: ██████████
Opmerkingen/advies:
De beoogde ontwikkeling aan de Hogevaart 47 te Sprang-Capelle omvat de bouw van een woonhuis.
De planlocatie is gelegen binnen de beheersverordening "Natte natuurparel, Eerste Zeine (incl. parkeren)" in combinatie gelezen met het bestemmingsplan "Buitengebied 1983" en heeft hierbinnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden". De beoogde ontwikkeling is in strijd met de bij deze bestemming behorende gebruiks- en bouwregels.
Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling overwegen wij het volgende.
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 alleen bespreekbaar indien de nieuwe woning voorzien kan worden van een goede ruimtelijke onderbouw. Daarvan is in ieder geval alleen sprake 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 voor bestemming Gemengd, zonder functieaanduiding, met bebouwingsaanduiding 'dorpslint';
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 uit 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-ruimtetwoning wordt gerealiseerd, dan dienen de overige voorwaarden nog te worden uitgewerkt in een ruimtelijke onderbouw.
Ad c. Akkoord, locatie in overleg met stedenbouw bepalen 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 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 mogelijk. 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 in de ruimtelijke onderbouwing in ieder geval in te gaan op de bij de beoordeling genoemde punten.

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.

(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 het 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.

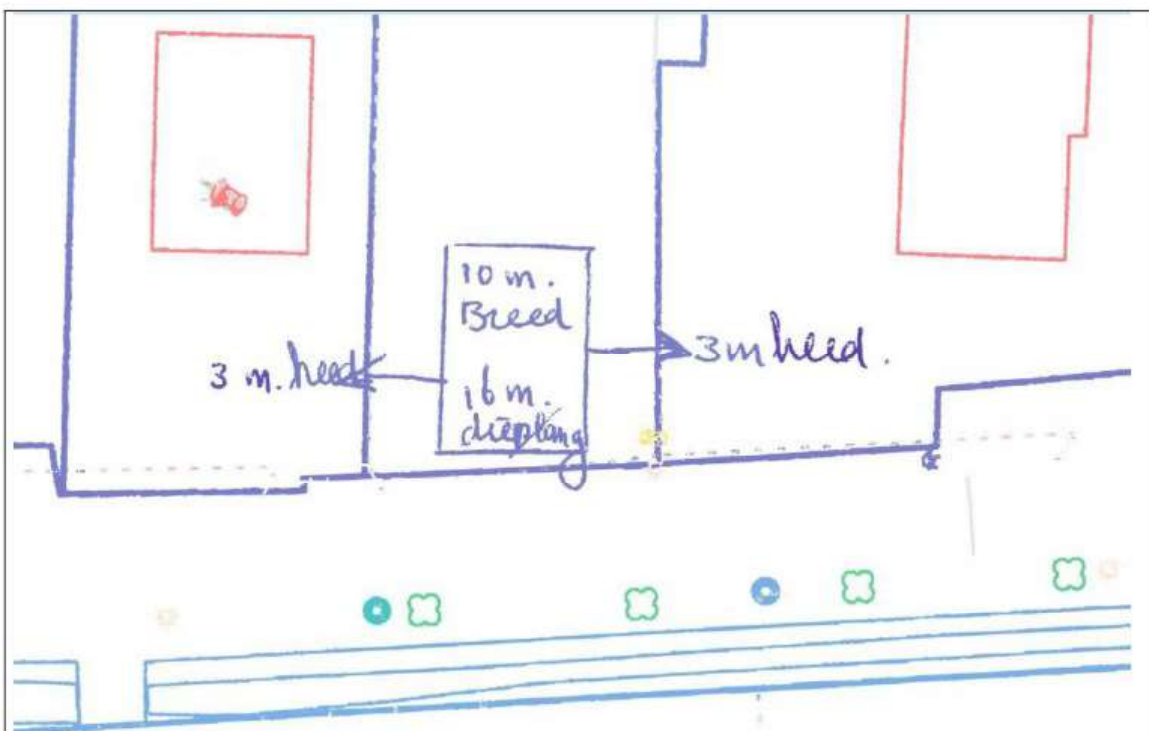
Stedenbouw

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 gevelijn gebouwd als de naastgelegen woningen.

Verkeer en parkeren

De Hogevaart te Sprang-Capelle is een buiten de bebouwde kom gelegen erftoegangsweg 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. Aan de voorzijde is parkeren niet mogelijk omdat de woning nabij de voorste perceelsgrens is gesitueerd.

Inritten

Ingevolge het inrittenbeleid komt de woning niet in aanmerking van meer dan een inrit. Bij het situeren van de woning dient rekening te worden gehouden met draaicirkels van landbouwvoertuigen in relatie tot de voorgevel en de breedte van de inrit.

Conclusie

Tegen het oprichten van een woning aan de Hogevaart, naast nummer 47, bestaat uit het oogpunt van verkeer en parkeren geen bezwaar onder de voorwaarde dat de benodigde parkeerplaatsen zodanig worden aangelegd dat deze efficiënt kunnen worden gebruikt.

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

Op de locatie wordt één woning gerealiseerd. Hier is sprake van NIBM. In de ruimtelijke procedure moet worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van luchtkwaliteit. Op voorhand vormt dit aspect geen belemmering.

Milieuaspecten bedrijven

Binnen 100 meter liggen enkele kleine bedrijven. Op voorhand vormen deze geen belemmering. Een eventueel ruimtelijk plan moet dit onderwerp wel beschouwen.

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.

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
- bodem


Deze 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 zijn wij (vooralsnog) onder voorwaarden voornemens ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan de Hogevaart 47 te Sprang-Capelle af te wijken van het bestemmingsplan en medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling, mits er sprake is van een ruimte-voor-ruimte woning.

Behandeld in ARI-overleg, 6-6-2019

- Er heeft vroeger (mogelijk) een woning gestaan.
- Toetsen aan visie Hogevaart.
- toetsen.
- Indien mogelijk, dan verder toetsen door specialisten.

