

ons kenmerk Z19-005683
uw schrijven 11 maart 2019
uw kenmerk

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


doc.nr. TVVB-19-0065254
verzonden 4 juli 2019

onderwerp **Conceptaanvraag omgevingsvergunning**

Geachte [REDACTED]

Op 11 maart 2019 hebben wij uw conceptaanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning met bijgebouw op het perceel Julianalaan 65 A te Sprang-Capelle, met de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- handelen in strijd met ruimtelijke regels.

Uw conceptaanvraag is getoetst aan het volgende punt:

- bestemmingsplan.

Voorts hebben wij een ruimtelijke/planologische afweging gemaakt.

Bestemmingsplan

De betreffende locatie is gelegen binnen twee geldende bestemmingsplannen (zie bijlage 1), namelijk:

- "Buitengebied" en heeft hierbinnen de bestemming "Agrarisch" met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie";
- "Gemengd gebied" en heeft hierbinnen de bestemmingen "Gemengd" en "Agrarisch" met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3".

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

Bestemmingsplan "Buitengebied"

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 (voor zover relevant), onder meer in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen waar het plan voorziet in het bouwen van een woning.

Bestemmingsplan "Gemengd gebied"

Uw conceptaanvraag voldoet NIET aan de regels van het bestemmingsplan.

Het plan is gedeeltelijk gelegen binnen de bestemming "Gemengd" en voldoet niet aan artikel:

- 6.2.2, lid b, onder 2 omdat bij een woning met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woning op achterperceel', de woning op maximaal de bestaande afstand tot de gevellijn mag zijn gelegen. De voorgevel van de gewenste woning ligt op ongeveer 21,4 meter achter de bestaande gevellijn;
- 6.2.2, lid f, onder 1 omdat bij deze specifieke bouwaanduiding de breedte van de hoofdmassa niet meer mag bedragen dan de bestaande breedte. De bestaande breedte bedraagt ca. 6 meter waar 15 meter gewenst is;
- 6.2.3, lid a, omdat bijbehorende bouwwerken achter de gevellijn in het bebouwingsgebied dienen worden geplaatst. Het gewenste bijgebouw staat ver voor de bestaande gevellijn.

Het plan is gedeeltelijk gelegen binnen de bestemming "Agrarisch" en voldoet niet aan artikel 3.1 omdat de voor agrarische aangewezen gronden bestemd zijn voor (voor zover relevant) onder meer wonen in de vorm van een bedrijfswoning mits in de voorste grens van het bouwvlak en de aanduiding 'bedrijfswoning' aanwezig is. Het betreft een 'particuliere' woning gelegen achterin het bouwvlak.

Gezien deze strijdigheden hebben wij aan de hand van een aantal criteria beoordeeld of wij middels een afwijking- of wijzigingsprocedure medewerking kunnen verlenen aan de beoogde ontwikkeling aan de Julianalaan 65 a in Sprang – Capelle.

Planologisch

Uit de motivering voor de locatie van de woning blijkt het volgende:

Het is uw wens om zoveel mogelijk ruimte te creëren door optimaal gebruik te maken van het langgerekte land en een mooi vrijstaand huis te realiseren. Daarmee wordt het geen huis achter een huis, zoals het nu is, maar een huis vrij aan het water. Dit zou een verrijking zijn van het perceel, zeker ook gezien vanaf het halve zolen pad.

In de bestaande situatie is sprake van een zogenaamde woning op een achterterrein. Deze woning heeft daarom in het bestemmingsplan Gemengd Gebied een aanduiding 'woning op achterperceel' gekregen.

Voor nieuwe of te verplaatsen woningen is een belangrijk uitgangspunt dat deze aan de openbare weg komen te liggen. Woningen dienen te passen in de bestaande stedenbouwkundige (lint)bebouwingsstructuur, hetgeen betekent dat ze georiënteerd zijn op en zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Bestaande woningen op achterterreinen zijn bewust in de bestaande omvang inbestemd om de strijdigheid met dit algemene uitgangspunt niet te vergroten.

De kenmerkende planologische opzet in dit gebied is hoofdmassa's aan de oude linten en bijbehorende bouwwerken aansluitend of daarachter in de 2^e lijn. Deze uitstraling komt overeen met de huidige bebouwing op deze plek. De wens is een op zichzelf staand vrijstaand huis aan het water creëren. Dit past niet in de kenmerkende opzet van dit lint en is daarom niet akkoord.

De nieuwe voorgestelde locatie, binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" en de bestemming "Agrarisch" ligt bovendien 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 verstening gewenst. Zonder bijzondere reden is het bouwen van een woning in dit gebied niet mogelijk. Omdat het plan planologisch niet akkoord is, is dit punt verder niet getoetst.

Omdat het plan planologisch niet akkoord is, is het plan verder niet getoetst aan andere aspecten zoals milieu.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn wij niet voornemens ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan de Julianalaan 65 a te Sprang-Capelle af te wijken van het bestemmingsplan en medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

Afsluiten dossier

Gelet op het bovenstaande sluiten wij 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 bovenstaande is niet gericht op enig rechtsgevolg.

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.

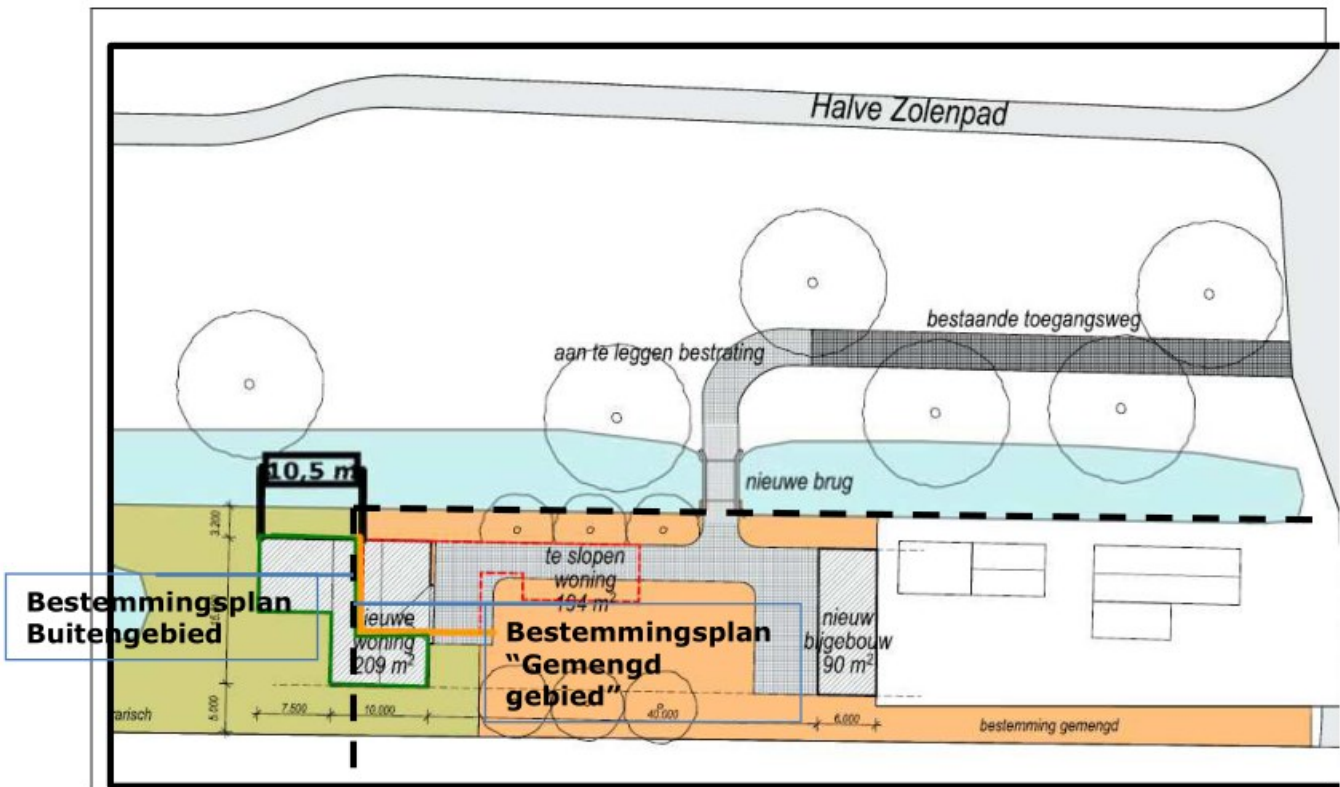
Meer informatie

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



bijlage 1

Bestemming "Agrarisch"
Bestemming "Gemengd"
--- Scheiding plangebied