

## AFSTEMMING RUIMTELIJKE INITIATIEVEN

<b>Naam aanvrager :</b> ██████████	
<b>Aard werkzaamheden :</b> Bouw 2 woningen	
<b>Contactpersoon :</b>	<b>Telefoon :</b>
<b>Locatie:</b> Sprangsevaart	<b>Kad. Gemeente :</b> Sprang
<b>Ontvangstdatum aanvraag :</b> 21-02-2017	<b>Advies gevraagd d.d. :</b> 23-02-2017
<b>Dossiernummer:</b> Z17-004041	

### Bestemmingsplan

**Datum advies:** 23-02-2017

**Behandelend ambtenaar** ██████████

#### Opmerkingen/advies:

De betreffende locatie is gelegen binnen de beheersverordening "Gemengd gebied, Natte Natuurparel en Eerste Zeine" in combinatie gelezen met het bestemmingsplan "Sprang" en heeft hierbinnen de bestemming "Agrarisch gebied (A)". 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 het volgende punt in strijd met deze regels:

Het plan voldoet niet aan artikel 26, deelgebied 4.3, van de Beheersverordening Gemengd gebied, Natte Natuurparel en Eerste Zeine in combinatie met artikel 10, lid 1, sub A, van het bestemmingsplan, *nu de grond is bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende bebouwing en voorzieningen e.e.a. m.u.v. glastuinbouwbedrijven en boomkwekerijen. Het gaat om twee nieuw te bouwen (particulieren) woningen.*

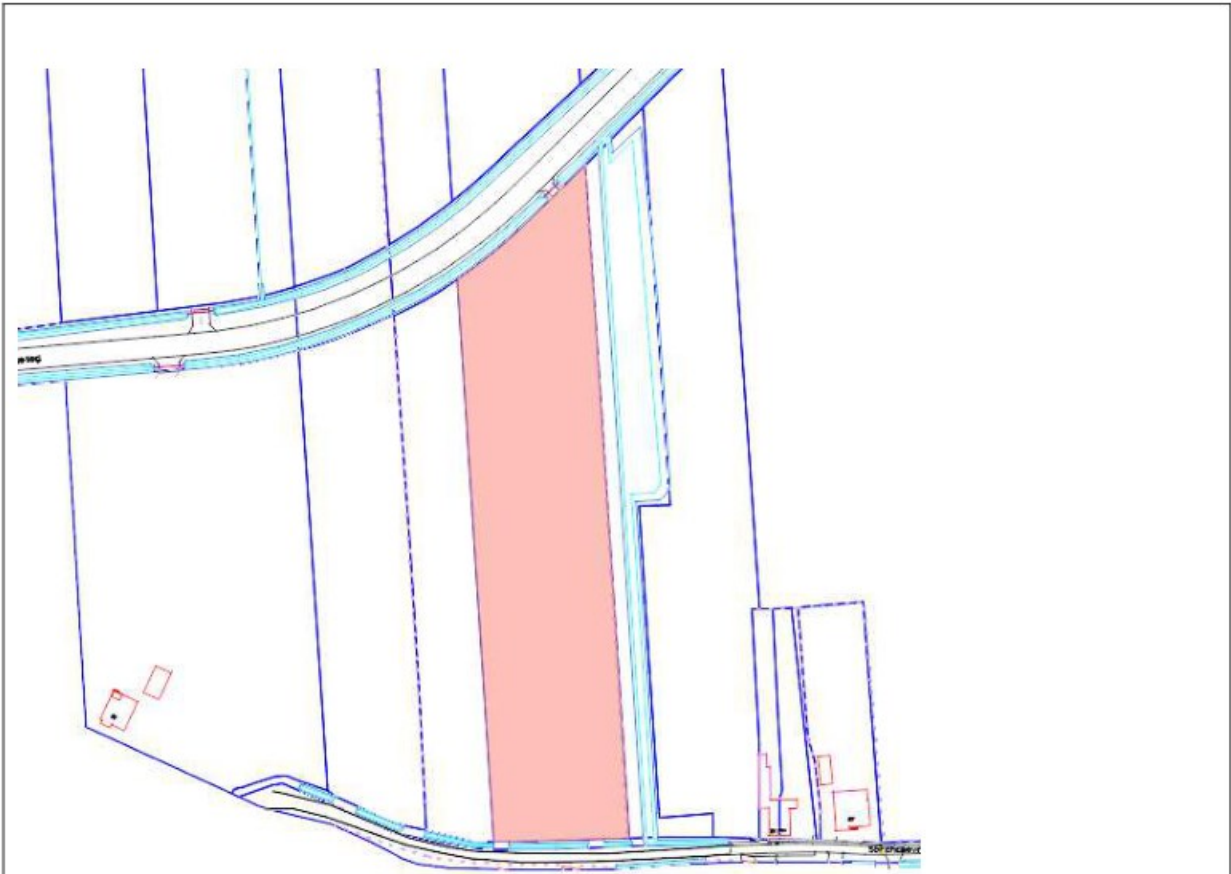
Ps.

- geen bouwvlakken op het betreffende perceel aanwezig.

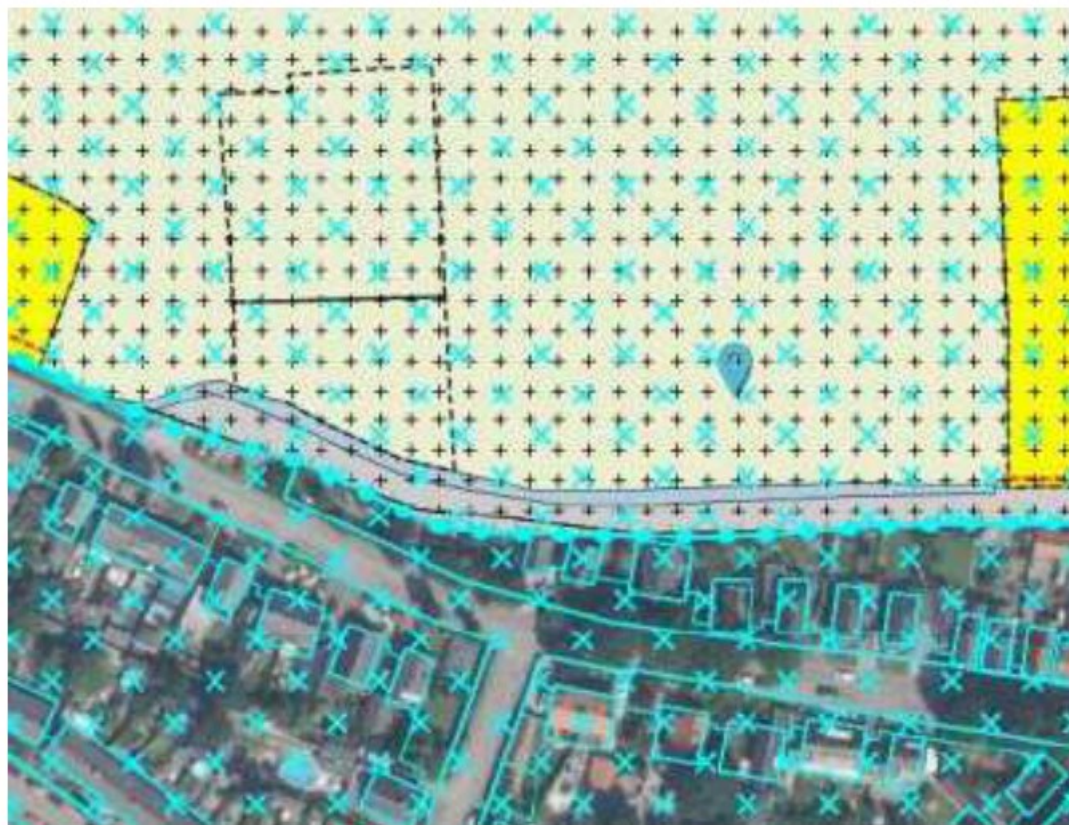


**Fragment schets aanvraag**





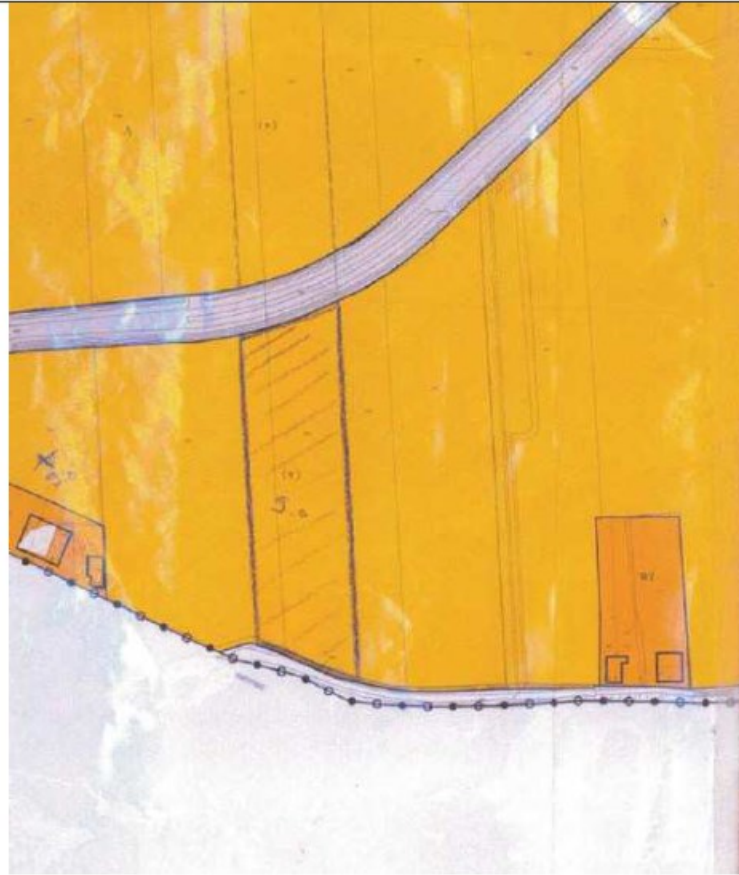
**Fragment Flexiweb**



**Fragment Ruimtelijke plannen**







### Fragment verbeelding

Binnenplanse ontheffing: nee

Wijzigingsbevoegheid: nee

Overgangsrecht: nee

Procedure: uitgebreid

**Overleg ja/nee:**

**Overige relevante informatie:**

**Planologie**

**Datum advies: 8 maart 2017**

**Behandelend ambtenaar:** [REDACTED]

**Opmerkingen/advies:**

In de beleidsnotitie Gemengd Gebied is voor dit gebied het volgende opgenomen:  
*Een inbreidingslocatie gelegen in een op basis van de provinciale Verordening Ruimte aangewezen 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' is daarnaast alleen denkbaar indien sprake is van een bijzondere situatie. Bovendien mag het plan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een toekomstig ontwikkelplan voor het totale zoekgebied niet onevenredig in de weg staan en is een beoordeling nodig op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking.*

Op de aangevraagde locatie is sprake van 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' obv de provinciale Verordening Ruimte. Niet gebleken is van een bijzondere situatie om vooruitlopend daarop mee te werken aan inbreiding voor 2 woningen. Voor dit gebied is nog geen toekomstig ontwikkelplan voor het totale zoekgebied.

De andere pas gerealiseerde en nog te realiseren woningen aan de Sprangsevaart zijn tot stand



gekomen vanwege een bijzondere situatie.

**Overleg ja/nee: nee, alleen indien sprake is van bijzondere omstandigheden**

**Stedenbouw**

**Datum advies: 6 maart 2017**

**Behandelend ambtenaar:** ██████████

**Opmerkingen/advies:**

De betreffende locatie is gelegen aan het onverharde deel van de Sprangsevaart. De zuidkant van de Sprangsevaart bestaat uit achterkantsituaties van woningen aan de Vaartstraat en aan de noordzijde is her en der wat bebouwing aanwezig. De Sprangsevaart toont verrommeld en heeft geen duidelijke structuur of karakter. De voorgestelde nieuwe bebouwing heft dit beeld niet op, maar draagt bij aan verdere rommeling. Dit wordt mede ingegeven door de afstanden die ontstaan tussen de naastgelegen bebouwing. Voorgestelde toevoeging biedt echter wel de mogelijkheid om van de Sprangsevaart een volwaardige, doorlopende weg en aangesloten bebouwingsstructuur te maken. Maar is dat wat we willen? En is de ruimte ook aanwezig om een volwaardige weg aan te leggen?

In het voorontwerp bestemmingsplan Gemengd gebied is een bouwvlak opgenomen tussen Sprangsevaart 20a en 22 voor maximaal twee vrijstaande woningen. De uitgangspunten die voor deze woningen gelden, zullen indien van toepassing ook gelden voor overige nieuwe bebouwing aan de Sprangsevaart, Zijnde een maximale oppervlakte van 120 m<sup>2</sup>, een maximaal bouwhoogte van 10 m en een goothoogte van maximaal 6 meter.

**Overleg ja/nee: Ja**

**Verkeer**

**Datum advies:**

**Behandelend ambtenaar:**

**Opmerkingen/advies:**

**Overleg ja/nee:**

**Geluid, luchtkwaliteit, milieuaspecten bedrijven**

**Datum advies:**

**Behandelend ambtenaar:**

**Opmerkingen/advies:**

**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:**

**Behandelend ambtenaar:**

**Opmerkingen/advies:**

**Overleg ja/nee:**

**Externe veiligheid**



<b>Datum advies:</b>
<b>Behandelend ambtenaar:</b>
<b>Opmerkingen/advies:</b>
<b>Overleg ja/nee:</b>
<b>Water</b>
<b>Datum advies:</b>
<b>Behandelend ambtenaar:</b>
<b>Opmerkingen/advies:</b>
<b>Overleg ja/nee:</b>
<b>Riolering</b>
<b>Datum advies:</b>
<b>Behandelend ambtenaar:</b>
<b>Opmerkingen/advies:</b>
<b>Overleg ja/nee:</b>
<b>Kabels en leidingen</b>
<b>Datum advies:</b>
<b>Behandelend ambtenaar:</b>
<b>Opmerkingen/advies:</b>
<b>Overleg ja/nee:</b>

<b>CONCLUSIE</b>
<b>Datum advies: 9 maart</b>
<b>Behandelend ambtenaar:</b> ██████████
<b>Opmerkingen/advies:</b> <p>Om te beoordelen of medewerking tot de mogelijkheden behoort, hebben wij het plan getoetst aan de actuele ruimtelijke beleidskaders voor dit gebied. Deze zijn vastgelegd in de beleidsnotitie 'Gemengd Gebied'. Hierin is bepaald dat een ontwikkeling in dit gebied slechts denkbaar is als sprake is van een bijzondere situatie. Bovendien mag het plan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een toekomstig ontwikkelplan voor het totale zoekgebied niet onevenredig in de weg staan en is een beoordeling nodig op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking.</p> <p>In dit geval is ons geen dergelijke bijzondere omstandigheid bekend die medewerking aan de ontwikkeling denkbaar maakt. Daarnaast heeft het gebied in de Structuurvisie Waalwijk 2025 de aanduiding '<i>Invulling nader te bepalen</i>' gekregen en geen aanduiding voor reservering voor woningbouw. Vooruitlopend op een planmatige invulling van het betreffende gebied vinden wij medewerking aan afzonderlijke woningbouwplannen – behoudens bijzondere situaties – vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst, temeer nu dit leidt tot een verrommeld beeld zonder duidelijke structuur of karakter.</p>

