

Groot-Ammers, 20 februari 2017

Aan: College van Burgermeester en Wethouder van gemeente Waalwijk  
Taxadriaweg 6  
5141 PA Waalwijk

Betreft: Nieuwbouw 2 woningen Sprangsevaart Waalwijk  
Onderwerp: Principeverzoek bestemmingswijziging

Geacht college van Burgermeester en Wethouders,

Hierbij doen wij u als gemachtigde en als architectenbureau het principeverzoek toekomen voor het realiseren van 2 woningen op een perceel aan de Sprangsevaart te Sprang-Capelle. Het betreft hierbij Perceel 629 in sectie C van de kadastrale gemeente 'Sprang'. Het perceel is in eigendom

neemt het perceel altijd goed onderhouden en oriënteert zich nu op de mogelijkheden om hier woningbouw te realiseren voor eigen gebruik.



*Locatie van het perceel*

#### **HUIDIGE SITUATIE**

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Gemengd gebied' in ontwikkeling. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Het voorontwerp bestemmingsplan biedt dus geen ruimte voor het bouwen van 2 woningen, ook is er geen voormalige agrarische bedrijfswoning aanwezig. Gezien de situatie en wensen van de aanvrager is besloten met onderstaande motieven uw college te verzoeken medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan om 2 nieuwe wooneenheden te realiseren op het betreffende perceel.

---

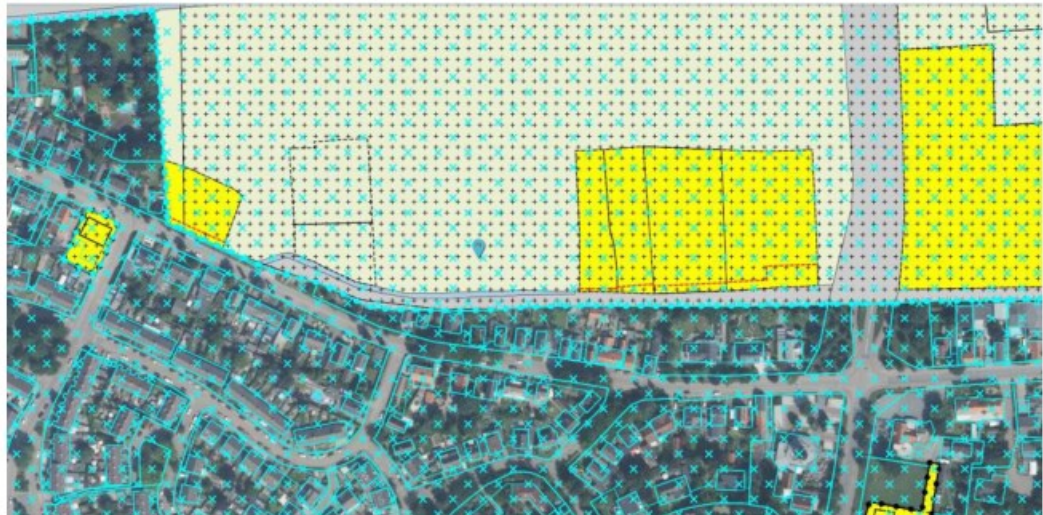
architect BNA ▲ interieurarchitect BNI

adres: Kerkstraat 22 2964 BV Groot-Ammers ▲ telefoon: 0184-661238

e-mailadres: info@bikkerbv.nl ▲ internet:

<http://www.bikkerbv.nl>

Het perceel is gelegen aan de Sprangsevaart, tegen de Zuidelijke gemeentegrens aan. Het betreft hier een weg die van oudsher parallel gelegen is aan de Vaartstraat. Waar de Sprangsevaart aan de Oostkant vroeger afboog naar het Noorden (ter plaatse van de huidige N261) sluit de Sprangsevaart nu op die plaats weer aan de van Haestrechtstraat. De Sprangsevaart heeft dus geen functie meer als doorlopende parallelweg van de Vaartstraat.



*Locatie van het perceel op de (voorontwerp)bestemmingsplankaart*

### **GESCHIEDENIS**

Rond 1930 / 1940 is er op de Vaartstraat de eerste bebouwing gerealiseerd. Vanaf circa 1950 is er zowel op de Vaartstraat als de Sprangsevaart steeds meer bebouwing ontstaan. Op de Vaartstraat ontstond dit eerst in kleine clusters maar later ook als gesloten eenheid aan de Vaartstraat. Op de Sprangsevaart ontstond de bebouwing ook eerst in kleine clusters, met de meest recente bestemmingsplanaanpassingen ontstaat echter ook hier een meer gesloten eenheid van bebouwing.

Vanaf de Vaartstraat was er dus tot circa 1950 nog veel zicht op de noordelijk gelegen polders, over de Sprangsevaart heen. Nadat er echter hierna ook intensievere bebouwing aan de Noordzijde van de Vaartstraat is gerealiseerd is de Sprangsevaart meer achteraf komen te liggen en is er alleen vanaf de Sprangsevaart nog zicht op de weilanden. Dit zicht werd echter in de jaren hierna verder belemmerd door de nieuw aangelegde Bevrijdingsweg en de ten Noorden hiervan gelegen uitbreidingswijk 'Sprang'.

Hiermee concluderen wij dat er ter plaatse van de Sprangsevaart geen sprake meer is van een echte 'Buitengebied'-situatie, ondanks dat dit gebied wel deze formele status heeft. De Sprangsevaart wordt omsloten door bebouwing en wegen, met hiertussen kleine, versnipperde stukken weiland. Daarnaast is de Sprangsevaart nooit een oud bebouwingslint met boerderijen of dorpslinten geweest maar is het echter op organische wijze tegen de uitbreiding van Kaatsheuvel aangegroeid.



De gewenste ontwikkeling zou dus een inbreidingslocatie genoemd kunnen worden. De aanwezige architectuur van de recent gebouwde omliggende woningen bevestigt deze stelling. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij de stelling uit de 'Structuurvisie Waalwijk 2025' dat gerichte verdichting, oftewel inbreiding' wenselijk is in combinatie met versterking van de omgevingskwaliteit.

#### **OMGEVINGSKWALITEIT**

Inzake deze omgevingskwaliteit is er momenteel de volgende situatie ontstaan. Vanaf de aansluiting van de Sprangsevaart op de Tilburgseweg is er zowel naar het Oosten als het Westen bebouwing gerealiseerd in de vorm van vrijstaande woningen. Dit wordt versterkt door de 2 extra wooneenheden die zijn opgenomen in het recent gepubliceerde voorontwerp van het bestemmingsplan 'Gemengd gebied'. Deze bebouwing loopt echter aan de Westkant niet door tot aan de aansluiting met de Vaartstraat.

Dit groei-model heeft tot op heden geen volwaardig karakter gekend. Zo is de Sprangsevaart vanaf de aansluiting op de Vaartstraat tot circa 200 meter in Oostelijke richting onverhard gebleven. Ter plaatse van deze onverharde wegen zijn er aan de Zuidkant achterkantsituaties aanwezig van de Vaartstraat en aan de Noordkant diverse opslagfaciliteiten van bedrijven en open stukken grond die begrensd worden door de nieuwe Bevrijdingsweg. Door dit onlogische verloop van de weg en de bebouwing hiernaast toont de Sprangsevaart verrommeld, zonder duidelijke structuur en karakter.

Doordat de wegverharding vanuit de Oostrichting stopt is er een onlogische situatie ontstaan. Naast de aansluiting met de Vaartstraat is er onlangs ook een nieuwe woning gebouwd aan de Vaartstraat 33. De ruimte tussen deze woning en de woningen aan de Sprangsevaart kent geen duidelijke bestemming of identiteit. Het bijgevoegde voorstel om hier 2 woningen te bouwen koppelt de Sprangsevaart weer aan de Vaartstraat en biedt de mogelijkheid om hier een volwaardige, doorlopende weg van te maken met een heldere structuur.

#### **STRUCTUUR- EN WOONVISIE**

Deze constatering wordt bevestigd door de 'Structuurvisie Waalwijk 2025'. Hierin wordt het gebied ter plaatse van de Sprangsevaart op de Totaalkaart 2025 gearceerd als 'Overig - Invulling nader te bepalen'. Dit in tegenstelling tot de overige buitengebied-locaties die reeds nadrukkelijk zijn aangemerkt als ruimtelijke reservering voor de uitbreiding van bedrijventerreinen, recreatie en natuur of nadrukkelijk agrarisch gebied met woonlinten.

In de woonvisie zijn een aantal kernpunten genoemd, de twee meest relevante worden hierbij gekoppeld aan het initiatief. Ten eerste het behoud en versterken van het karakter van de gemeente Waalwijk: stedelijke kwaliteit en een dorpse sfeer. Het initiatief doet hier geen afbreuk aan, ook verbetert de omgevingskwaliteit van de Sprangsevaart en ontstaat er een passende sfeer.

Ten tweede is in de woonvisie opgenomen dat kwaliteit voor kwantiteit gaat. Het initiatief gaat uit van een kleinschalig project, namelijk de toevoeging van twee wooneenheden. Bij de wijze van inpassing ligt de nadruk hierbij op kwaliteit in plaats van kwantiteit.

#### **VERKAVELING / KWALITEITEN**

De nokrichtingen van de hoofdgebouwen staan parallel op de richting van de verkaveling en haaks op de Sprangsevaart. De doorzichten die er nog zijn vanaf de Sprangsevaart kunnen behouden blijven door voldoende openheid te waarborgen tussen de nieuw te bouwen woningen. De woningen zullen worden vormgegeven in passende hoofdvolumes met één of anderhalve bouwlaag met een zadeldak. De erfinrichting zal passend zijn bij de omgeving en goed aansluiten op het omliggende landschap.

Naast een kwalitatief goede invulling van de bebouwing wordt er voldoende afstand van de vrijstaande hoofdmassa tot de zijdelingse perceelsgrens gehanteerd en heeft de hoofdbouwmassa een passende oppervlakte. Beiden uitgangspunten stroken met de regelingen uit de zone 'buitengebied' in het voorontwerp bestemmingsplan 'Gemengd gebied'. Op bijgevoegde verkaveling is de bovenstaande toelichting nader verbeeld en is zichtbaar hoe de woningen gepositioneerd kunnen worden op het kavel.

#### **VERZOEK**

Hierbij verzoeken wij u als college medewerking te verlenen aan dit initiatief wat in dit schrijven uiteen is gezet. Middels een vooroverleg is de initiatiefnemer alsmede ondergetekende altijd graag bereid het e.e.a. nader toe te lichten of af te stemmen. Ook is de initiatiefnemer zich ervan bewust dat ze hiervoor in eigen beheer de nodige bestemmingsplanprocedures met bijbehorende onderzoeken dienen te doorlopen. Wij zien uit naar uw spoedige reactie en/of aanvullende vragen. Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben verblijf ik,

Met vriendelijke groet,



Architektenburo Bikker BV

Bijlage(n):

- Verkaveling - huidig en nieuw