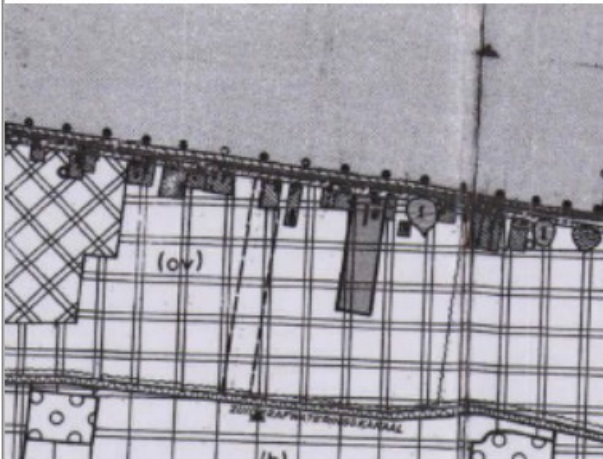


## AFSTEMMING RUIMTELIJKE INITIATIEVEN

<b>Naam aanvrager :</b> ██████████	
<b>Aard werkzaamheden :</b> bouwen kangoeroewoning <b>CONCEPT</b>	
<b>Contactpersoon :</b> ██████████	<b>Telefoon :</b>
<b>Locatie :</b> Winterdijk 33 Sprang-Capelle	<b>Kad. Gemeente :</b>
<b>Ontvangstdatum aanvraag :</b> 3 november 2021	<b>Advies gevraagd d.d. :</b> 18 november 2021
<b>Dossiernummer:</b> 2021-057712	

<b>Bestemmingsplan</b>
<b>Datum advies:</b>
<b>Behandelend ambtenaar</b> ██████████
<p><b>Toelichting:</b></p> <p>Aanvrager is in contact met ██████████ er loopt tevens een handhavingszaak over een teveel aan woningen op het perceel. Zie bijgevoegde correspondentie.</p> 
<p><b>Opmerkingen/advies:</b></p> <p>De betreffende locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Natte natuurparel, eerste Zeine, incl Buitengebied 1991" en heeft hierbinnen de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• art 7, lid 1 omdat er geen extra woningen zijn toegestaan dan die er al zijn vergund.</li> </ul> <p>Er is nu een ruimtelijke onderbouwing ingediend.</p> <p>Aan de hand van de stedenbouwkundige randvoorwaarden heb ik getracht hieraan te toetsen, echter er is alleen een situatie beschikbaar.</p>

Om ervoor te zorgen dat de woning past in de bestaande stedenbouwkundige structuur, dient de nieuwe woning aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- plaatsing tussen de bestaande woning en Winterdijk 35; **als zodanig gesitueerd**
- de woning dient in de gevellijn te worden gebouwd. De gevellijn ligt evenwijdig aan de weg op een afstand van 6 meter vanaf de perceelsgrens; **klopt**
- inhoud maximaal 600 m<sup>3</sup>, binnenwerkse maten; **onbekend**
- qua maat en schaal dient de woning aan te sluiten op de omliggende bebouwing. Passend hierbij is een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale nokhoogte van 8 meter. **Onbekend, in ruimtelijke onderbouwing aangegeven dat dit te realiseren is.**

Binnenplanse ontheffing: nee

Procedure: uitgebreid

**Overleg ja/nee:**

**Overige relevante informatie:**

**Planologie**

**Datum advies:**

**Behandelend ambtenaar:**

**Opmerkingen/advies:**

**Overleg ja/nee:**

**Stedenbouw**

**Datum advies:**

**Behandelend ambtenaar:**

**Opmerkingen/advies:**

**Overleg ja/nee:**

**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**

<b>Datum advies:</b>
<b>Behandelend ambtenaar:</b>
<b>Opmerkingen/advies:</b>
<b>Overleg ja/nee:</b>
<b>Bodem</b>
<b>Datum advies:</b>
<b>Behandelend ambtenaar:</b>
<b>Opmerkingen/advies:</b>
<b>Overleg ja/nee:</b>
<b>Externe veiligheid</b>
<b>Datum advies:</b>
<b>Behandelend ambtenaar:</b>
<b>Opmerkingen/advies:</b>
<b>Overleg ja/nee:</b>
<b>Volkshuisvesting</b>
<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>

**CONCLUSIE**

**Datum advies: 18 november 2021**

**Behandelend ambtenaar:** ██████████

**Opmerkingen/advies:**

U heeft een onderbouwing aangeleverd voor de ontwikkeling van Landgoed de Vierslag. Hierover heeft u reeds eerder gesprekken gevoerd met medewerkers van de gemeente Waalwijk. Op basis daarvan zijn er randvoorwaarden voor de ontwikkeling opgesteld.

In de onderbouwing geeft u aan dat u bereid bent aan deze voorwaarden te voldoen. Hoewel wij niet aan uw bereidwilligheid twijfelen, biedt de onderbouwing ons nog niet voldoende informatie om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan te kunnen beoordelen.

Zo ontbreken gemaatvoerde tekeningen op basis waarvan wij kunnen beoordelen of voldaan wordt aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daarnaast blijkt uit de onderbouwing niet wat de regeling "Maatwerk voor collectieve woonvormen" uit de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant precies inhoudt en in hoeverre uw initiatief binnen de regels van deze verordening past. In het onderdeel milieu komen de natuurwaarden in de omgeving uitgebreid aan bod, maar ontbreekt informatie over milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid, bedrijfshinder en bodem conform de daarvoor geldende wet- en regelgeving. Voor wat betreft natuur zal in ieder geval nog aandacht moeten worden besteed aan soortenbescherming en Natura2000 in relatie tot de Wet natuurbescherming. In het onderdeel cultuurhistorie ontbreekt eveneens de relatie met geldend beleid en regelgeving.

Met het bovenstaande hebben wij niet beoogd een uitputtende opsomming te geven. Mogelijk ontbreken er meer ruimtelijk relevante aspecten. Wij adviseren u daarom om een stedenbouwkundig adviesbureau in te schakelen dat beschikt over de benodigde expertise op de verschillende onderdelen en dat u kan begeleiden bij de verdere uitwerking van de ruimtelijke onderbouwing.