

AFSTEMMING RUIMTELIJKE INITIATIEVEN

Naam aanvrager : ██████████	
Aard werkzaamheden : het slopen van een voormalig laboratorium/ kantoor (kwekerij Gommers) en het realiseren van 2 bouwkavels t.b.v. 2 vrijstaande woningen	
Contactpersoon : Fidus Advies	Telefoon : 0625093662
Locatie : Wendelnesseweg-Oost 8	Kad. Gemeente : Sprang-Capelle
Ontvangstdatum aanvraag : 16 juni 2022	Advies gevraagd d.d. : 4 juli 2022
Dossiernummer: 2022-034403	

Bestemmingsplan
Datum advies:
Behandelend ambtenaar
<p>Opmerkingen/advies: De betreffende locatie is gelegen binnen de geldende 'beheersverordening Natte natuurparel, Eerste Zeine (incl. kamerbewoning)' en heeft hierbinnen de bestemming 'Glastuinbouwgebied' met een extra aanduiding 'bebouwingsvlak II' . 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"> • Artikel 6 lid A; De op de plankaart als 'glastuinbouwgebied' aangegeven gronden zijn bestemd voor: • 1 (agrarische) bedrijfsuitoefening uitsluitend ten behoeve van een tuinbouwbedrijf met bedekte teelt, in kassen en/of hoge tunnels, en onbedekte teelt, op containervelden of in de volle grond; • 2 bijbehorende voorzieningen zoals kassen, bedrijfsgebouwen parkeervoorzieningen, installaties i.v.m. warmtekrachtkoppeling, watervoorziening en gietwaterbassins; • 3 alsmede voor de instandhouding en bescherming van de op de plankaart als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' nader aangeduide bouwwerken. • 4 alsmede de instandhouding en bescherming van de open ruimtelijke structuur van de bebouwing aan de Wendelnesseweg. <p>Het realiseren van een 2-tal vrijstaande woningen binnen deze bestemming is niet mogelijk en is derhalve in strijd met deze planregels.</p> <p>Het achterliggend bedrijf/ hortensia kwekerij blijft aanwezig.</p> <p>Binnenplanse ontheffing: nee</p> <p>Wijzigingsbevoegheid: nee</p> <p>Overgangsrecht: nvt</p> <p>Procedure: uitgebreid</p>
Overleg ja/nee:
Overige relevante informatie:
Planologie

Datum advies:
Behandelend ambtenaar:
Opmerkingen/advies:
Overleg ja/nee:
Stedenbouw
Datum advies: ██████████
Behandelend ambtenaar: 14-07-2022
Opmerkingen/advies:
<p>Zoals vanmorgen in het ARI besproken, hierbij de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de 2 woningen aan de Wendelnesseweg-Oost 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De woningen dienen parallel aan de zijdelingse perceelsgrenzen te worden gesitueerd, waardoor een verspringende rooilijn tussen de beide woningen ontstaat; • De rooilijn ligt minimaal 14 meter uit de kant van de weg; • De goothoogte mag maximaal 4,0 meter bedragen; • De nokhoogte mag maximaal 9,0 meter bedragen; • De woning is voorzien van een kap; • De dakhelling bedraagt minimaal 35 graden en maximaal 60 graden; • Er dient voldoende ruimte vrij te blijven t.b.v. de ontsluiting van de achterliggende bedrijfsfunctie.
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
Datum advies:
Behandelend ambtenaar:
Opmerkingen/advies:
Overleg ja/nee:
Bodem
Datum advies:

Behandelend ambtenaar:
Opmerkingen/advies:
Overleg ja/nee:
Externe veiligheid
Datum advies:
Behandelend ambtenaar:
Opmerkingen/advies:
Overleg ja/nee:
Volkshuisvesting
Datum advies:
Behandelend ambtenaar:
Opmerkingen/advies:
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: 19-07-2022
Behandelend ambtenaar: ████████████████████
Opmerkingen/advies:

Het plan is in strijd met de geldende beheersverordening "Natte natuurparel, Eerste Zeine (incl. kamerbewoning), aangezien beoogt wordt 2 vrijstaande woningen te realiseren. Dit is binnen de bestemming "Glastuinbouwgebied" niet toegestaan. Er is beoordeeld of het plan ruimtelijk voorstelbaar is.

Voor de betreffende locatie is het voorstelbaar om onder bepaalde voorwaarden woningen toe te voegen, als deze bestaande bedrijven aan het zicht onttrekken. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd. De woningen mogen geen belemmering vormen voor de mogelijkheden van de omliggende bedrijvigheid. Ook moet het bedrijf aan de achterzijde van de te realiseren woningen goed bereikbaar blijven.

Stedenbouwkundig is het realiseren van 2 woningen op de betreffende locatie akkoord, mits voldaan wordt aan de volgende randvoorwaarden:

- De woningen dienen parallel aan de zijdelingse perceelsgrenzen te worden gesitueerd, waardoor een verspringende rooilijn tussen de beide woningen ontstaat;
- De rooilijn ligt minimaal 14 meter uit de kant van de weg;
- De goothoogte mag maximaal 4,0 meter bedragen;
- De nokhoogte mag maximaal 9,0 meter bedragen;
- De woning is voorzien van een kap;
- De dakhelling bedraagt minimaal 35 graden en maximaal 60 graden;
- Er dient voldoende ruimte vrij te blijven t.b.v. de ontsluiting van de achterliggende bedrijfsfunctie.

Conclusie

Als voldaan wordt aan de bovenstaande voorwaarden, en de onderbouwing op de onderstaande punten wordt aangepast, zijn wij in principe bereid medewerking te verlenen.

Wij kunnen grotendeels instemmen met de onderbouwing van uw principeverzoek, maar hebben hierop de volgende aanvullingen:

Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid

In de ruimtelijke onderbouwing dient aandacht te worden besteed aan de transportbewegingen naar het achterliggende bedrijf in relatie tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met name geluid is hierbij relevant. Als niet kan worden voldaan aan de voorgeschreven richtafstand (gemeten tussen de grens van de toerit en de gevel van de woningen), dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Als de woningen maatgevend worden voor de omliggende bedrijven dient er tevens aandacht te worden besteed aan de omgekeerde werking van het Activiteitenbesluit.

Water

Op grond van het Integraal Waterplan Waalwijk (IWW) 2021-2024 geldt bij nieuwbouw een eis van 60 mm (6 liter/m²) berging. De leegloop is afhankelijk van de situatie. Infiltratie heeft de voorkeur, maar moet ook technisch kunnen. Als infiltratie aantoonbaar niet mogelijk is, is een landelijke afvoer van 2 l/s/ha het perceel af toelaatbaar. Dat het hemelwater op eigen terrein geborgen moet worden is cruciaal om ervoor te zorgen dat we samen onze leefomgeving klimaatadaptief en duurzaam in kunnen richten, waarbij iedereen vanuit haar/zijn verantwoordelijkheid een bijdrage levert.

Procedure

Omdat uw plan in strijd is met het bestemmingsplan is medewerking hieraan, gelet op de aard van de afwijking, enkel mogelijk middels een herziening van het bestemmingsplan dan wel een omgevingsvergunning waarmee op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo wordt afgeweken van de bepalingen van het bestemmingsplan.

Voor beide procedures geldt dat u een ruimtelijke onderbouwing dient aan te leveren, waarin de gevolgen van het plan voor de ruimtelijke ordening worden beschreven. Hierbij dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan in ieder geval de aspecten zoals hierboven omschreven. Voor het opstellen van een dergelijke onderbouwing kunt u zich wenden tot een stedenbouwkundig adviesbureau. In het geval van een bestemmingsplanwijziging heeft de onderbouwing overigens de vorm van een plantoelichting en dient deze vergezeld te gaan van planregels en een verbeelding.

Anterieure overeenkomst

Om de economische uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen, zullen wij met u een anterieure overeenkomst sluiten alvorens te besluiten tot het voeren van een ruimtelijke procedure. Hiervan zal in ieder geval een regeling inzake planschade deel uitmaken. Als de gemeente meewerkt aan een project dat niet past in het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden (bijvoorbeeld eigenaren/gebruikers van naastgelegen percelen) namelijk aanspraak maken op planschade vanwege schade die zij lijden doordat zij beperkt worden in de gebruiksmogelijkheden van hun perceel. De gemeente kan en wil het risico van eventuele planschade leggen bij de aanvrager van het project door middel van een planschadeverhaalovereenkomst. In de anterieure overeenkomst kunnen tevens afspraken worden gemaakt over andere mogelijk verschuldigde bijdragen.

Bijdrage ruimtelijke kwaliteit

Het toevoegen van woningen is niet zonder meer toegestaan. Voor een dergelijke ontwikkeling wordt op basis van de structuurvisie een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage gevraagd. De hoogte van deze bijdrage wordt berekend aan de hand van de stijging van de bestemmingswaarde, waarover een percentage van 20% moet worden geïnvesteerd middels een maatschappelijke en/of landschappelijke bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving. Dit kan plaatsvinden in het plan zelf of door middel van een fondsbijdrage. Afspraken over de uitwerking hiervan worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Participatie

Wij adviseren u om in een vroegtijdig stadium contact op te nemen met uw directe omgeving zodat zij tijdig bij een initiatief worden betrokken. Een omgevingsdialoog waarvan verslag wordt gemaakt, maakt in ieder geval deel uit de procedure. Hierover zullen nadere afspraken met u worden gemaakt.

Conclusie

Een extra woning is planologisch voorstelbaar mits uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat wordt voldaan aan de bovengenoemde voorwaarden.

Geldigheid principebesluit

Dit principebesluit is geldig gedurende één jaar na verzending van deze brief. Binnen één jaar na verzending van deze brief kunt u een aanvraag omgevingsvergunning of een wijziging van het bestemmingsplan aanvragen.

Aanvullend hierop heeft uw conceptaanvraag betrekking op de realisatie van één of meerdere woningen. De mogelijkheid voor woningbouw is mede afhankelijk van de behoefte aan woningen op basis van de actuele prognoses en regionale afspraken. Op dit moment is onze inschatting dat uw plan binnen deze afspraken past. De invulling van de behoefte is echter mede afhankelijk van de uitvoering andere bouwplannen. De behoefte dient dan ook bij de formele aanvraag ten behoeve van uw plan te worden onderbouwd.

Let op consequenties invoering Omgevingswet

De invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2023 heeft consequenties voor aanvragen om het bestemmingsplan te wijzigen.

De Omgevingswet bepaalt dat bestemmingsplannen die vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage worden gelegd, volgens het oude regime worden afgehandeld. Plannen die niet meer van tevoren ter inzage kunnen worden gelegd, moeten opgebouwd worden als een omgevingsplan (artikel 4.4 Invoeringswet).

Gelet op de voorbereidingstijd van een bestemmingsplan kunnen wij aanvragen voor bestemmingsplanwijzigingen alleen nog in behandeling nemen als deze vóór 1 juni 2022 zijn ingediend. We gaan er daarbij vanuit dat de initiatiefnemer een concept bestemmingsplan heeft opgesteld en alle noodzakelijke milieu planologische onderzoeken in beeld heeft gebracht.

Bij uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet schuift de datum van 1 juni 2022 op.