

Zuidhollandsedijk 22
5161 HL SPRANG-CAPELLE

ons kenmerk Z19-003306
uw schrijven 19 februari 2019
uw kenmerk

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


doc.nr. TVVB-19-0045292
verzonden 2 mei 2019

onderwerp **Conceptaanvraag omgevingsvergunning**

Geachte heer

Op 19 februari 2019 hebben wij uw conceptaanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woonhuis op het perceel Zuidhollandsedijk 22 te Sprang-Capelle, kadastraal bekend gemeente Sprang, sectie B, nummer 4036, met de volgende activiteit:

- Het bouwen van een bouwwerk.

Uw conceptaanvraag is getoetst aan de volgende punten:

-Beheersverordening;
-Bestemmingsplan.

Beheersverordening/bestemmingsplan

Het plan is in strijd met de Beheersverordening volgens artikel 20, Deelgebied 4.16 in combinatie gelezen met artikel 3.2.1 lid c van het bestemmingsplan, nu, per bestemmingsvlak maximaal het op de plankaart aangegeven aantal woningen mag worden gebouwd.

In dit geval is er maximaal 1 woning toegestaan. Er is reeds een woning aanwezig.

Ruimtelijke afweging

Wij hebben beoordeeld of medewerking aan uw plan tot de mogelijkheden behoort en hieronder treft u onze afwegingen aan.

Planologie

De locatie valt onder het gebiedstype woonwijken. In dit gebied is het bouwen van een nieuwe woning in een bestemming Wonen aanvaardbaar indien:

1. de nieuwe woning aan de openbare weg komt te liggen;
2. de nieuwe woning en de bijbehorende bouwwerken voldoen aan de bouw- en gebruiksbepalingen voor de pilotregels (zoals deze nu gelden) voor bestemming Wonen. Deze pilotregels zijn als bijlage toegevoegd
3. geen sprake is van nadelige effecten voor de omgeving, zoals milieu, parkeren stedenbouw;
4. er een bijdrage ruimtelijke kwaliteit wordt gedaan;
5. geen sprake is van nadelige economische effecten zoals planschade.

Het initiatief voldoet aan de hierboven genoemde voorwaarde onder 1.

Voor de randvoorwaarde onder 2 moet het plan verder worden uitgewerkt. Daarbij moet voldaan worden aan de eisen voor wat betreft de gevellijn en hoogten als hieronder gesteld onder het kopje "Stedenbouw".

De toetsing van de randvoorwaarde onder 3 wordt verderop in deze brief uitgewerkt.

Bijdrage ruimtelijke kwaliteit

U dient rekening te houden met een bijdrage ruimtelijke kwaliteit. De gemeenteraad van Waalwijk heeft in het uitvoeringsprogramma van de "Structuurvisie 2025" van de gemeente Waalwijk namelijk opgenomen dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied een bijdrage moet worden betaald aan kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving. Deze bijdrage kan worden gedaan aan de verbetering van de kwaliteit van natuur, landschap en/of cultuurhistorie alsmede aan andere kwaliteitsverbeteringen in de fysieke leefomgeving. Dit initiatief is gelegen in het bestaand stedelijk gebied en aan te merken als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

De hoogte van de bijdrage wordt berekend aan de hand van de bestemmingswinst en hangt af van de oppervlakte van het perceel waarvoor de bestemming uiteindelijk wordt gewijzigd of waarvoor een omgevingsvergunning wordt verstrekt. Wij hanteren bij de berekening de volgende uitgangspunten in bestemmingswaarden:

- woning plus tuin tot 500 m²: € 275,- per m²

Bij een grotere tuin:

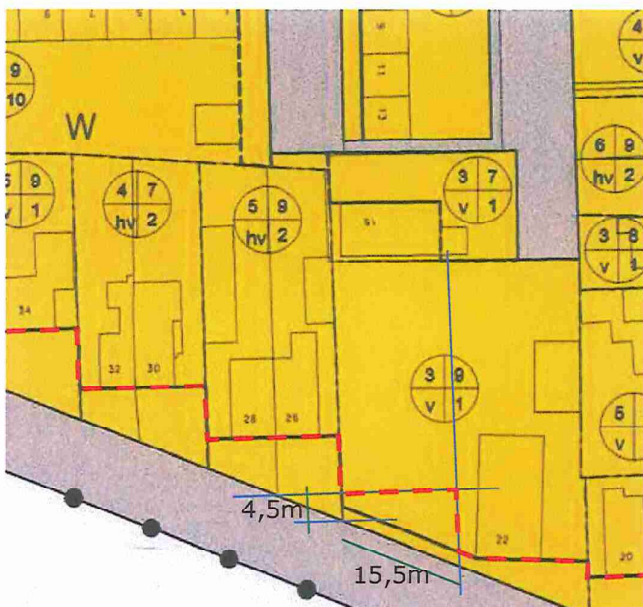
- gedeelte tuin tussen de 500 en 1.000 m²: € 137,50 per m²
- gedeelte tuin tussen de 1.000 en 2.000 m²: € 27,50 per m²
- gedeelte tuin meer dan 2.000 m²: € 10,- per m²

Twintig procent van het verschil tussen de nieuwe en de oude bestemmingswaarde moet worden geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering maatschappelijke en/of landschappelijke bijdrage aan in de fysieke leefomgeving.

Hierover worden bij de verdere uitwerking van dit plan nadere afspraken gemaakt en verwerkt in het plan, de vergunning en een anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst wordt tevens een verhaalsregeling inzake planschade opgenomen.

Stedenbouw

Stedenbouwkundig gezien is het voorstelbaar dat het lint op deze locatie wordt verdicht met een woning. Als de nieuwe woning past in de stedenbouwkundige structuur dan wordt de ruimtelijke kwaliteit niet aangetast. Passend is een woning met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Ter plaatse van het nieuwe kavel zal de gevellijn net als bij de naastgelegen kavels aan de westzijde verspringen. De woning dient in deze 'nieuwe' gevellijn gebouwd te worden. De afstand tussen kavelgrens en voorgevelrooilijn bedraagt 4,5 meter. De voorgevelrooilijn loopt evenwijdig aan de voorgevelrooilijn van de woningen op nummer 26 en 28. Een en ander conform onderstaande tekening en de bouw- en gebruiksbepalingen voor de pilotregels;



Volkshuisvesting

De gemeente Waalwijk heeft voldoende woningen in haar planning om te voorzien in de behoefte voor de langere termijn. Het betreft in dit geval slechts één woning. In de woningbouwprogrammering is rekening gehouden met het verdichten van bebouwingslinten. Bovendien is er een kleine behoefte aan vrijstaande woningen. Hoewel er dus kwantitatief geen noodzaak is om een woning toe te voegen, is het wel voorstelbaar.

Verkeer en parkeren

Het bouwen van een woning op het perceel Zuidhollandsedijk huisnummer 22 is mogelijk, mits er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gesitueerd (naast elkaar), die voldoen aan de maatvoeringen (5,00 x 2,50 meter per parkeerplaats). De uitweg mag niet breder zijn dan 4,00 meter. Verder is het ongewenst als de lantaarnpaal voor het perceel moet worden verplaatst. Indien verplaatsing van de lantaarnpaal noodzakelijk is, zijn de kosten voor verplaatsing voor u. Het plan is voor wat betreft verkeer en parkeren onder deze voorwaarden akkoord.

Milieu

Geluid

Op de Zuidhollandsedijk geldt ter plaatse van deze locatie een snelheid van 30 km/u. Op de Capelsestraat geldt een snelheid van 60 km/u. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aandacht zijn voor het geluid. Gezien de nabijheid van deze wegen is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. In het akoestisch onderzoek dienen zowel de gezoneerde wegen op grond van de Wet geluidhinder beoordeeld te worden, maar ook de 30 km/u wegen.

Als blijkt dat een hogere waarde noodzakelijk is, moet het gemeentelijke beleid daarbij worden betrokken.

Luchtkwaliteit

In deze situatie wordt één woning gerealiseerd. De bijdrage aan verslechtering van de luchtkwaliteit is daarmee aan te merken als niet in betekenende mate (NIBM). In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aangetoond worden dat sprake is van

een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de Grootschalige Concentratie en Depostiekaarten van het RIVM of de NSL-rekentool.

Milieuaspecten bedrijven

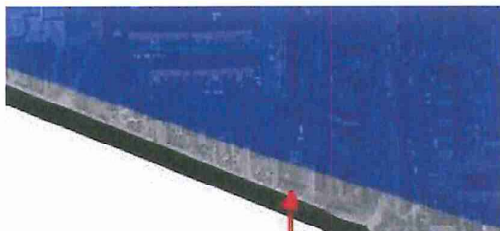
In een straal van ongeveer 100 meter van de locatie zijn verschillende bedrijven gevestigd. De meeste bedrijven zullen geen belemmering vormen, maar voor een aantal bedrijven zal dat nader uitgezocht moeten worden. Een ruimtelijk plan moet een paragraaf bedrijven en milieuzonering bevatten waarin de inpassing op grond van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering is opgenomen. In het ruimtelijk plan moet echter ook onderbouwd worden of de bestaande bedrijven op grond van het Activiteitenbesluit belemmerd worden in de bedrijfsvoering.

Bodem

Het initiatief gaat uit van nieuwbouw van een woning. Een bodemonderzoek is noodzakelijk.

Externe veiligheid

De nieuwe woning is gesitueerd in het invloedsgebied van de Raadhuisstraat (zie onderstaande afbeelding). De locatie van de nieuwe woning is aangegeven met een rode pijl. Aangezien hier sprake is van een uitbreiding met maximaal 10 personen zijn het standaardadvies van de Veiligheidsregio en de standaardverantwoording van het groepsrisico van toepassing. In een ruimtelijk plan moet (ongeacht waar de woning exact wordt gebouwd) een paragraaf externe veiligheid worden toegevoegd, waar de standaard verantwoording aan kan worden toegevoegd.



Samenvatting

Bovenstaande kan als volgt worden samengevat:

- de beoogde ontwikkeling is aanvaardbaar voor planologie en stedenbouw, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - wordt voldaan aan de bouw- en gebruiksbepalingen voor de pilotregels voor bestemming Wonen;
 - er een bijdrage ruimtelijke kwaliteit wordt gedaan;
 - er een anterieure overeenkomst wordt afgesloten waarin tevens een verhaalsregeling inzake planschade is opgenomen;
 - de beoogde ontwikkeling voldoet aan ons volkshuisvestingsbeleid;
 - de beoogde ontwikkeling kan nog onvoldoende op milieu-aspecten getoetst worden. Er ontbreken (nog) onderbouwingen op het gebied van:
 - geluid
 - luchtkwaliteit
 - milieu-aspecten bedrijven
 - bodem
- Deze onderbouwingen moeten alsnog aangeleverd worden.
- de standaardverantwoording van het groepsrisico is van toepassing de beoogde ontwikkeling voldoet onder voorwaarden (zie hierboven onder het kopje verkeer en parkeren) aan in de Parkeernota Waalwijk 2015 opgenomen parkeernormen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande hebben wij een positieve grondhouding ten opzichte van het initiatief. Wij zijn (tot duidelijk is dat aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan en tot duidelijk is dat er geen nadelige effecten zijn op het gebied van milieu) voornemens ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan de Zuidhollandsedijk 22 te Sprang-Capelle af te wijken van de beheersverordening in combinatie gelezen met het bestemmingsplan en medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

Welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mag niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a eerste lid onder a van de Woningwet.

Artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet bepaalt dat de gemeenteraad een welstandsnota vast stelt, inhoudende beleidsregels voor de toetsingscriteria. Voor Waalwijk is dat de Welstandsnota Waalwijk 2016.

De conceptaanvraag is nog niet ter advisering voorgelegd aan de commissie Beeldkwaliteit (ook wel welstandscommissie genoemd). De gegevens zijn op Dit moment onvoldoende voor een beoordeling.

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.

Afsluiten dossier

Gelet op het bovenstaande sluiten wij het dossier en kunt u, aan de hand van deze informatie uw keuzes maken en een plan verder uitwerken.

Kosten uitgebreide procedure

Een aanvraag voor de bouw van 1 woning dient volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo te worden behandeld. Voor deze procedure geldt een standaard beslistermijn van zesentwintig weken. De tarieven kunt u vinden www.waalwijk.nl/tarieven.

Opmerking

Wellicht is het zinvol om eerst eventueel na te gaan wat voor u de kosten, voor zowel de uitgebreide procedure als voor de bijdrage ruimtelijke kwaliteit bedragen voor u een plan verder laat uitwerken.

Leges

Op grond van de Legesverordening 2019 van de gemeente Waalwijk bent u voor het in behandeling nemen van uw conceptaanvraag € 364,20 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