

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

voor bouw van een woning aan de Zuidhollandsedijk 24
te Sprang-Capelle.



GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Dhr. en mevr. R. van Beek

Trampad 14

5161 HK Sprang-Capelle

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Zuidhollandsedijk (naast nr.22) een vrijstaande woning te realiseren.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Met de zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen planologisch te regelen. De gemeente Waalwijk heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de realisatie van een vrijstaande woning op deze locatie (kenmerk: Z19-003306). *Zie bijlage 1.*

Conceptaanvraag

Op 19 februari 2019 is door de initiatiefnemer en eigenaar dhr. J.T. Ligtvoet, Zuidhollandsedijk 22 te Spang-Capelle een conceptaanvraag ingediend voor dit bouwinitiatief. In de reactie van de gemeente Waalwijk (verzonden 2 mei 2019) geeft zij aan een positieve grondhouding te hebben ten opzichte van dit initiatief en zijn de kaders aangegeven waaraan moet worden voldaan of rekening mee moet worden gehouden.

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.

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.

In de parkeervoorziening van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein is wordt voorzien.

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.

Een akoestisch onderzoek is opgesteld door Nibag Huisvestingsadvies en is als bijlage 2 bijgevoegd.

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.

Een onderzoek Luchtkwaliteit is opgesteld door Agel Adviseurs en is als bijlage 3 bijgevoegd. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de realisatie van de nieuwe woning.

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.

Een onderzoek Bedrijven en milieuzonering is opgesteld door Agel Adviseurs en is als bijlage 4 bijgevoegd. Geconcludeerd wordt dat het agrarisch bedrijf op het adres Zuidhollandsedijk 29 geen belemmering oplevert voor de gebruiksmogelijkheden voor het perceel Zuidhollandsedijk 29.

Bodem

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

Een rapport Verkennend Bodemonderzoek is opgesteld door Bakker Milieuadviezen en is als bijlage 5 bijgevoegd. De conclusie is dat de bodemkwaliteit op grond van de resultaten van het bodemonderzoek geen belemmering vormt voor de bestemming wonen.

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.

Een onderzoek Externe veiligheid is opgesteld door Agel Adviseurs en is als bijlage 6 bijgevoegd. Geconcludeerd wordt dat door deze ontwikkeling de populatie binnen het invloedsgebied van verschillende risicobronnen licht toe neemt, maar gelet op de ligging tot de risicobronnen is er geen sprake van een relevante toename van het groepsrisico. De realisatie van één woning is aan te merken als een 'kleine ruimtelijke ontwikkeling' waardoor de 'Standaard Verantwoording Groepsrisico 2018' van toepassing is.

Stikstofproblematiek

Nieuwe plannen moeten beoordeeld worden op de mogelijke stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Om inzicht te krijgen in de mogelijke stikstofdepositie, gaat dit hoofdstuk in op de afstand van de planlocatie tot Natura 2000-gebieden, de referentiesituatie en de toekomstige situatie. Om de toekomstige situatie te realiseren zal er een realisatiefase zijn welke ook inzichtelijk wordt gemaakt.

Een stikstofdepositie berekening is opgesteld door Kubiek Ruimtelijke plannen en is als bijlage 7 bijgevoegd. De conclusie is dat uit de berekeningen blijkt dat er, ondanks dat er is uit gegaan van een worst-case scenario, door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. Er vindt geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Eindconclusie

Voorliggend initiatief met de bouw van een vrijstaande woning aan de Zuidhollandsedijk 24 in Sprang-Capelle voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Noord-Brabant.

Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving.

Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Waalwijk en voorziet het initiatief in een positieve toevoeging aan gemeentelijke beleidspunten op het gebied van wonen. Tevens is de nieuw te bouwen woning conform welstandseisen ingepast in de bestaande bebouwing waarmee het een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de Zuidhollandsedijk.

Bijlage 1

brief conceptaanvraag omgevingsvergunning

Bijlage 2

Akoestisch onderzoek

Bijlage 3

Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 4

Onderzoek bedrijven en milieuzonering

Bijlage 5

Verkenkend bodemonderzoek

Bijlage 6

Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 7

Stikstofdepositie berekening