

ons kenmerk Z15-016203
uw schrijven 6 november 2015
uw kenmerk

behandeld door Dhr. P.C. Hoevenaars
e-mail info@waalwijk.nl
telefoonnummer 0416 683456


doc.nr. TVVB-16-0023267
verzonden 4 maart 2016

onderwerp **Conceptaanvraag omgevingsvergunning**

Geachte heer

Op 6 november 2015 hebben wij uw conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van twee vrijstaande woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Sprang, sectie B, nummers 6009 en 5979, gelegen aan de Jacob Marisstraat te Sprang-Capelle met de volgende activiteiten:

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- het bouwen van een bouwwerk.

Uw conceptaanvraag is getoetst aan de volgende punten:

- Beheersverordening/ bestemmingsplan;
- Ruimtelijke aspecten;
- Milieuplanologische aspecten;
- Groen, Flora en Fauna;
- Bodem.

Beheersverordening/ bestemmingsplan

De betreffende locatie is gelegen binnen de beheersverordening "Gemengd gebied, Natte Natuurparel en Eerste Zeine" in combinatie gelezen met het bestemmingsplan "Sprang" en heeft hierbinnen de bestemming "Agrarisch gebied". In de bijbehorende regels is bepaald wat ter plaatse mag worden gebouwd en hoe de locatie en de bebouwing mag worden gebruikt.

Uw conceptaanvraag voldoet NIET aan de regels van het bestemmingsplan.

Het plan voldoet niet aan artikel 10, lid 1, onder A van het bestemmingsplan omdat de voor agrarisch gebied aangewezen gronden bestemd zijn voor grondgebonden agrarische bedrijven. Het bouwplan voorziet echter in het bouwen van twee vrijstaande woningen.

Wij hebben de conceptaanvraag voor het bouwen van twee vrijstaande woningen, getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en komen tot de conclusie dat sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit betekent dat wij middels een projectafwijakingsbesluit van het bestemmingsplan kunnen afwijken. Wij zullen hieronder uiteenzetten waarom we in dit geval niet voor deze procedure kiezen.

Ruimtelijke aspecten

In onze brief van 4 augustus 2014 hebben wij u laten weten dat het ruimtelijk beleid van de gemeente Waalwijk er niet op is gericht om de wijk Sprang-Zuid uit te breiden door nieuwbouw van woningen langs de randen ervan toe te staan, mede gelet op mogelijk ongewenste precedentwerking. In de Structuurvisie van Waalwijk is deze rand en de omgeving aangewezen als een gebied waarvan de invulling in de toekomst nog nader moet worden bepaald. De bouw van een woning op de gewenste locatie aan de Jacob Marisstraat is voor ons dan ook slechts bespreekbaar indien sprake is van een bijzondere omstandigheid, bijvoorbeeld omdat dit gepaard gaat met een substantiële ruimtelijke verbetering. Daarbij dient een eventuele nieuwe woning in ieder geval aan te sluiten op de bestaande woningen aan de Mesdaglaan.

Om de benodigde aansluiting op de bestaande woningen te kunnen realiseren dienen evenwel twee woningen te worden opgericht. In het gesprek dat u op 6 oktober 2015 met de heer Van der Heijden van het team Ruimte, Economie & Werk en de heer Keijzers teamleider (destijds) van het team Vergunningverlening & Belastingen hebt gevoerd, is aangegeven dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet ondenkbaar is, mits voldaan wordt aan de globale randvoorwaarden die op uw verzoek per emailbericht van 29 juni 2015 aan u zijn toegestuurd. Daarnaast zal uiteraard moeten worden onderbouwd dat de bouw van twee woningen in redelijke verhouding staat tot de ruimtelijke verbetering die op het perceel aan de Van der Duinstraat 1 wordt bewerkstelligd.

Inmiddels hebt u een plan ingediend dat voorziet in de bouw van twee woningen aansluitend op de bestaande bebouwing aan de Mesdaglaan. Voor zover wij hebben kunnen beoordelen, voldoet het plan aan de eerder gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. De realisatie van de woningen kan evenwel slechts plaatsvinden in het licht van een algehele herbestemming van het perceel aan de Van der Duinstraat 1, waarbij de agrarische bestemming verdwijnt en alle overtollige opstallen worden verwijderd. Dat wil zeggen alles behalve een woning, gesitueerd aan de Van der Duinstraat en bijbehorende bouwwerken. Tevens zal het totale perceel op verantwoorde wijze landschappelijk moeten worden ingepast. Indien er nog een milieuvergunning of -melding geldt voor het agrarisch bedrijf aan de Van der Duinstraat 1, dient deze te worden ingetrokken.

Wij zijn in principe bereid medewerking te verlenen aan een plan dat hierin voorziet, mits dit plaatsvindt op basis van een herziening van het bestemmingsplan waarin de totale ontwikkeling wordt meegenomen. U dient hiertoe een bestemmingsplan aan te (laten) leveren, waarvoor in ieder geval de volgende uitgangspunten en voorwaarden gelden:

- het perceel kadastraal Sprang, sectie B, nr. 6008 krijgt een gemengde bestemming conform de beleidsnotitie 'Gemengd gebied';
- het perceel kadastraal Sprang, sectie B, nr. 6009 krijgt, voor zover niet betrokken in het nieuwe bestemmingsvlak voor wonen, een agrarische bestemming;
- het perceel kadastraal Sprang, sectie C, nr. 303, krijgt eveneens een agrarische bestemming;
- het bestemmingsvlak 'wonen' heeft een maximale oppervlakte van 1250 m² per woonperceel;
- in de toelichting wordt de verhouding tussen de ontwikkeling van twee woningen en de ruimtelijke verbetering inhoudelijk onderbouwd;
- in de planregels wordt geborgd dat woningbouw pas plaatsvindt, nadat de ruimtelijke kwaliteitsverbetering heeft plaatsgevonden aan de hand van een landschappelijk en erfinrichtingsplan (incl. sloop overtollige opstallen) en een nog bestaande milieuvergunning of -melding voor een agrarisch bedrijf is ingetrokken;

Omgevingsvergunning Z15-016203

- in de planregels wordt geborgd dat de zuidelijke woning pas mag worden gebouwd en gebruikt als de noordelijke woning is gerealiseerd;
- het uitgangspunt voor de plansystematiek zijn de pilotregels van het toekomstige bestemmingsplan 'Woonwijken'. Dit bepaalt ook de bouw mogelijkheden;
- de voorgevelrooilijn van de nieuwe woningen ligt op maximaal 3 meter van de grens met de groenstrook (oostelijke perceelsgrens);
- de goot- en nokhoogte van de nieuwe woningen bedragen maximaal 6 resp. 10 meter;
- er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen perceel te worden gerealiseerd conform de gemeentelijke Parkeernormennota.

Groenstrook

Aan de oostzijde van de nieuwe woonkavels ligt aangrenzend een groenstrook met daarop een grondwal. Deze grondwal moet over gehele breedte van de beide woonbestemmingen worden verwijderd om te voorkomen dat de woningen hierachter verstopt komen te liggen ten opzichte van de Jacob Marisstraat, waarop de nieuwe woningen worden georiënteerd. Dit vinden wij vanuit ruimtelijk oogpunt namelijk niet aanvaardbaar. De kosten voor de verwijdering van deze grondwal komen voor uw rekening, waarbij u er rekening mee dient te houden dat zich mogelijk teerhoudend asfalt in deze wal bevindt.

Ascor heeft in oktober 1999 een indicatief onderzoek gedaan naar de grondwal. Zij hebben een klein stukje van de noordkant van de dijk onderzocht, waarbij in de dijk allerlei bodemvreemd materiaal is aangetroffen, zoals stukken hout, plastic, puin en asfalt. Er zijn een aantal monsters onderzocht, waarbij licht verhoogde gehalten met zware metalen en matig verhoogde gehalten aan PAK werden aangetroffen.

In september 2000 heeft VBP Holland aanvullend onderzoek naar de dijk gedaan. Tevens is het grondwater onderzocht. De boringen op de dijk moesten na een halve meter gestaakt worden, omdat men door het bodemvreemd materiaal in de dijk niet verder kon komen. Er is ook vanaf de zijkant onder de dijk geboord. In deze monsters zijn alleen licht verhoogde gehalten aangetroffen. Ook in het grondwater zijn alleen licht verhoogde gehalten aangetroffen. Het stortmateriaal in de dijk bleek toen niet uit te logen.

Op basis van deze onderzoeken is destijds geen ernstige bodemverontreiniging aangetroffen en waren geen risico's voor de omgeving. Beide onderzoeken zijn uiteraard beschikbaar. Omdat er in de dijk zoveel stortmateriaal zit, hoeft dat in formele zin waarschijnlijk niet als het bodem te worden gezien, zodat de Wet bodembescherming hierop niet van toepassing is. De delen van de dijk die verwijderd moeten worden in het kader van de planontwikkeling zullen opnieuw moeten worden onderzocht. Op basis van die resultaten dient een plan van aanpak voor het afgraven te worden opgesteld.

Alvorens een plan in procedure te brengen, zullen nadere contractuele afspraken met u worden gemaakt over de uitvoering van de sanering alsmede over de verdere herinrichting van het openbaar gebied ter plaatse van de groenstrook en de daarmee gepaard gaande kosten.

Provinciaal beleid

Op grond van de Verordening Ruimte 2014 (hierna VR 2014) van de provincie Noord-Brabant is de planlocatie gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. In de toelichting van het bestemmingsplan moet derhalve worden onderbouwd dat voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 8 VR 2014. Daarnaast dient te worden voldaan aan de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap van artikel 3.2 VR

2014. Hiertoe zijn in de regio Hart van Brabant werkafspraken gemaakt. Op basis van deze afspraken valt de ontwikkeling in categorie 3, hetgeen betekent dat zowel landschappelijke inpassing als een bijdrage aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist is. Deze bijdrage wordt berekend aan de hand van de bestemmingswinst en is afhankelijk van de grootte van toekomstige woonbestemming.

Milieuplanologische aspecten

Naar aanleiding van uw verzoek hebben wij een eerste globale beoordeling van een aantal milieuplanologische aspecten gemaakt. Deze dienen verder te worden onderzocht en onderbouwd in de plantoelichting.

Geluid

De planlocatie ligt in de geluidzone van de Van der Duinstraat/Kerkstraat. Dit betekent dat er een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden naar wegverkeerslawaai, waarin rekening wordt gehouden met het hogere waarde beleid van de gemeente Waalwijk.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit voldoet in de gehele gemeente Waalwijk aan de daarvoor geldende normen, dus ook ter plaatse van de planlocatie (Rapportage SL 2014).

Externe veiligheid

De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van Stahl Europe BV. Een Verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk. Het standaardadvies van de Veiligheidsrisico is van toepassing. Indien tot een realiseerbaar plan kan worden gekomen, kunt u dit advies opvragen en gebruiken voor de te doorlopen procedure.

Bedrijfshinder

Voor zover bij ons bekend, is er in de omgeving van de planlocatie geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de gevraagde ontwikkeling.

Groen, flora en fauna

Er dient een quickscan Flora en faunawet te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten in het plangebied en het deel van de groenstrook/grondwal die in het kader van het plan moet worden gesaneerd en heringericht.

Bodem

Uw plan voorziet in het herbestemmen van agrarische grond naar een woonbestemming. Van dit gebied zijn bij ons geen bodemgegevens bekend, dus moet er voor het nieuwe bestemmingsvlak 'wonen' een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Wij raden u aan dit onderzoek te combineren met het bodemonderzoek dat vereist is voor de (later benodigde) omgevingsvergunning bouwen. Mocht u hierover meer informatie willen kunt u contact opnemen met mevrouw E. Raats van het team Ruimte, Economie & Werk.

Parkeeraspecten

Bij het realiseren van een plan zal moeten worden voorzien in parkeren op eigen terrein. Voor de beoordeling daarvan is de basis de gemeentelijke parkeernormennota 2015. <http://waalwijk.gemeentedocumenten.nl/Docs/Regelgeving/Beleidsregels/22.%20Nota%20Parkeernormen%20Waalwijk%202015.pdf>

Op basis van de parkeernormennota 2015 zijn voor een vrijstaande woning binnen de bebouwde kom van Sprang – Capelle twee parkeerplaatsen vereist op eigen terrein. Een formele aanvraag omgevingsvergunning zal moeten voldoen aan deze parkeereis en zal tevens worden getoetst aan de minimale ontwerpeisen voor parkeren op eigen terrein.

Omgevingsvergunning Z15-016203

Procedure

Zoals wij hiervoor al aangaven, achten wij medewerking aan uw plan vanuit ruimtelijk oogpunt slechts denkbaar middels een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Hiervoor dient u een bestemmingsplan aan te (laten) leveren. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. In de toelichting moeten de gevolgen van het plan voor de ruimtelijke ordening worden beschreven. Hierbij dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan de relevante ruimtelijke visies, beleid en regelgeving en milieuplanologische aspecten. Voor het opstellen van een bestemmingsplan en het uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken kunt u zich wenden tot een stedenbouwkundig bureau.

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. Het is immers mogelijk dat eigenaren/gebruikers van naastgelegen percelen als gevolg van voorgenomen ontwikkeling beperkt worden in de gebruiksmogelijkheden van hun perceel, waardoor zij schade kunnen lijden. Omdat zij een verzoek om tegemoetkoming in deze planschade kunnen indienen bij de gemeente, willen wij met u afspreken dat u eventuele schade zult vergoeden, waardoor deze niet voor rekening van de gemeenschap komt.

In de overeenkomst zullen tevens afspraken over de sanering van de grondwal en de herinrichting van het openbaar gebied worden opgenomen alsmede afspraken omtrent de bijdrage in kwaliteitsverbetering van het landschap. Tot slot kunnen afspraken worden gemaakt over andere mogelijk verschuldigde bijdragen.

Wet Bibob

Volledigheidshalve wijzen wij u er nu reeds op dat indien u een (later benodigde) formele aanvraag omgevingsvergunning indient, een Bibob-toets onderdeel uit kan maken van de procedure. Bibob staat voor bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur. Op grond van de Wet Bibob is het mogelijk een diepgaand onderzoek te doen naar de achtergrond van ondernemingen en personen die een vergunning aanvragen. Indien uit dit onderzoek blijkt dat ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede zal worden gebruikt om strafbare feiten te plegen of om uit gepleegde strafbare feiten verkregen voordelen te benutten, kan de vergunning worden geweigerd.

Voor een aantal categorieën vergunningaanvragen hebben wij in ons Bibob beleid bepaald dat standaard een Bibob toets zal worden uitgevoerd. Gelet op de nu bekende gegevens uit uw conceptaanvraag valt in één van deze categorieën.

Afsluiten dossier

Gelet op het bovenstaande sluiten wij het dossier. Wel stellen wij u in de gelegenheid om rekening houdend met het bovenstaande advies een (concept) van een bestemmingsplan aan te leveren,

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 onderstaande is niet gericht op enig rechtsgevolg.

Leges

Op grond van de Legesverordening 2015 van de gemeente Waalwijk bent u voor het in behandeling nemen van uw conceptaanvraag € 358,95 legeskosten verschuldigd. Hiervoor ontvangt u separaat een factuur. De tarieven kunt u vinden op www.waalwijk.nl/tarieven.

Digitaal werken

De gemeente Waalwijk werkt grotendeels digitaal. Dit betekent dat u de documenten behorend bij uw zaak kunt bekijken en/of downloaden. Dit kan via uw Persoonlijke Internet Pagina (PIP) www.waalwijk.nl/mijnwaalwijk.

Meer informatie

Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met de heer P.C. Hoevenaars 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,



P.C. Hoevenaars
Adviseur vergunningen