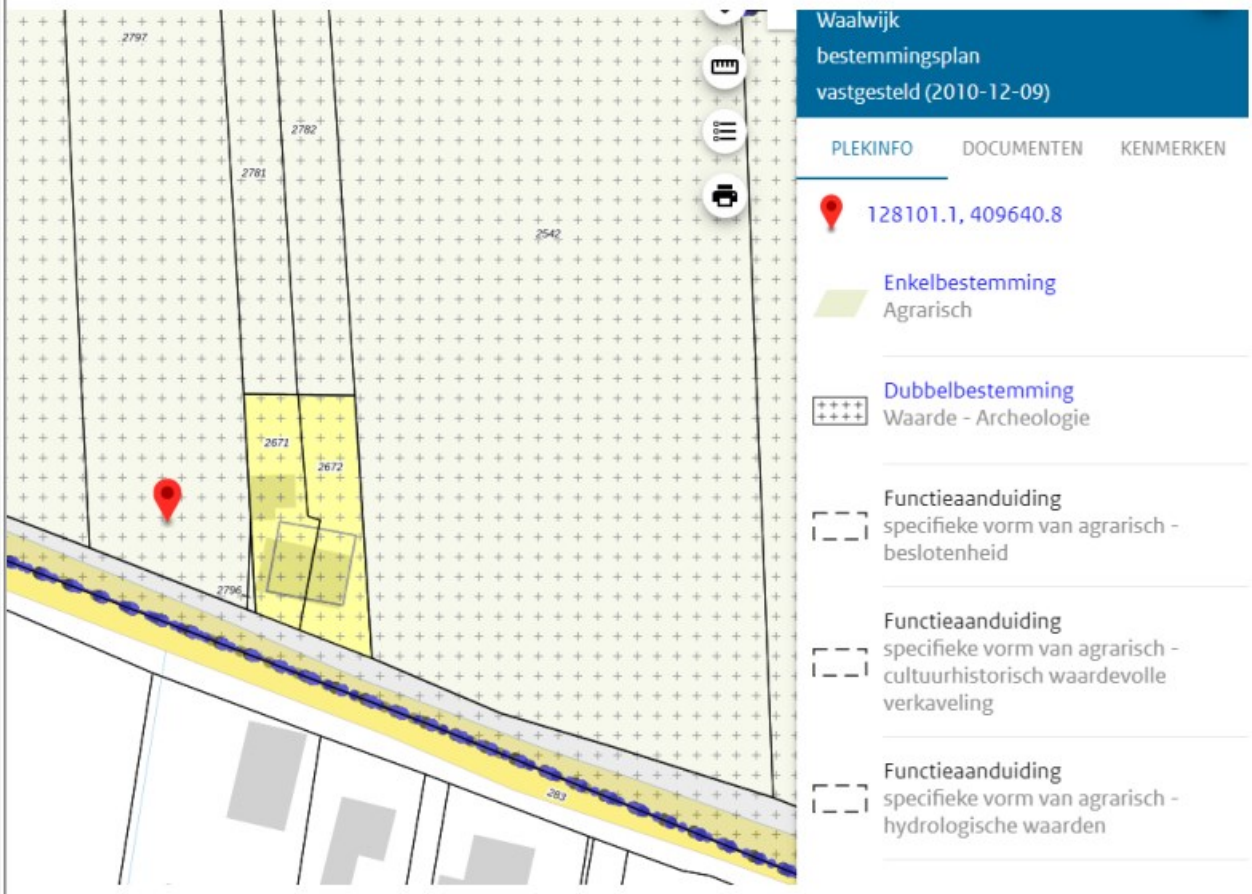
AFSTEMMING RUIMTELIJKE INITIATIEVEN

Naam aanvrager :	
Aard werkzaamheden :	
Contactpersoon :	**Telefoon :**
Locatie : Zuidhollandsedijk (naast nr. 72)	**Kad. Gemeente :**
Ontvangstdatum aanvraag : 16 mei 2022	**Advies gevraagd d.d.** :
Dossiernummer: 2022-028978	

Bestemmingsplan
Datum advies:
Behandelend ambtenaar



Inleiding
Het verzoek heeft betrekking op het bouwen van 2 nieuwbouwwoningen gelegen tussen de Heistraat en de Zuidhollandsedijk (nabij nummer 72) te Sprang-Capelle.

Opmerkingen/advies:
De betreffende locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" en heeft hierbinnen de bestemming "Agrarisch". 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:

- Volgens artikel 3.1 van het bestemmingsplan zijn de voor "Agrarisch" aangewezen gronden niet bestemd voor burgerwoningen.

Voor deze strijdigheid is in het bestemmingsplan geen ontheffingsmogelijkheid opgenomen.

Binnenplanse ontheffing:

Wijzigingsbevoegheid:

Overgangsrecht:

Procedure: regulier/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

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: 25-05-2022
Behandelend ambtenaar: [redacted]
Opmerkingen/advies: Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied". Voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn niet bestemd voor burgerwoningen. Er is beoordeeld of het plan ruimtelijk voorstelbaar is. Hoofdlijn van het beleid van de gemeente Waalwijk is dat wonen zo veel mogelijk in de woonwijken geconcentreerd moet worden. Nieuwe woningen in het buitengebied zijn daarom niet toegestaan. Dit

past ook in het algemene uitgangspunt van het tegengaan van verdere verstening van het buitengebied en het tegengaan van niet aan het buitengebied gebonden functies.

Bij uitzondering kan een nieuwe burgerwoning ontstaan indien sprake is van een woning waarbij een bedrijf met overeenkomstige bestemming/bouwvlak volledig wordt beëindigd en de bestaande voormalige bedrijfswoning omgezet kan worden in een burgerwoning. Ook kan een uitzondering gelden indien in een dergelijke situatie gebruik is of wordt gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling.

Deze regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert wordt door, in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op een passende locatie toe te staan.

Stedenbouwkundige visie Zuidhollandsedijk

De Zuidhollandsedijk is gelegen op de grens tussen Sprang-Capelle en Kaatsheuvel. Aan de kant van Kaatsheuvel bestaat de bebouwing uit een vrijwel aaneengesloten lint van woningen en (voormalige) agrarische bedrijven. Aan de kant van Sprang-Capelle heeft het gebied een open karakter met slechts incidentele bebouwing.

Het gebied is benoemd als een waardevol landschappelijk gebied, onder meer vanwege de cultuurhistorisch waardevolle verkaveling. Eén van de kenmerkende eigenschappen van het gebied betreft de doorkijk vanaf de Zuidhollandsedijk naar het daarachter gelegen landschap. De doorkijk en de openheid geven het gebied karakter en kwaliteit. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet wenselijk als deze karakteristiek verder wordt aangetast door het oprichten van woningen aan de Zuidhollandsedijk.

Het realiseren van twee nieuwbouwwoningen op de beoogde locatie vinden wij ruimtelijk daarom niet voorstelbaar. Wij zijn dan ook niet bereid medewerking te verlenen aan het plan.