

AFSTEMMING RUIMTELIJKE INITIATIEVEN

Naam aanvrager : ██████████	
Aard werkzaamheden : Het realiseren van 16 Tiny-houses en bijbehorende voorzieningen voor een periode van 10 jaar.	
Contactpersoon : ██████████	Telefoon : ██████████
Locatie : Achter de Poolsestraat Sprang-Capelle	Kad. Gemeente : G. 1317 en O. 776
Ontvangstdatum aanvraag : 24 december 2020	Advies gevraagd d.d. : 14-01-2021
Dossiernummer : 2020-072422	

Bestemmingsplan
Datum advies: 20-01-2021
Behandelend ambtenaar; ██████████
<p>Opmerkingen/advies: De betreffende locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied en heeft hierbinnen de bestemming Agrarisch, met functieaanduiding. In de bijbehorende regels is bepaald wat ter plaatse mag worden gebouwd en hoe de locatie en de bebouwing mag worden gebruikt.</p> <p>De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor: agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, tuinen en erven, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, extensief dagrecreatief medegebruik en behoud, herstel en ontwikkeling van de landschaps-, en natuur- en cultuurhistorische waarden in het algemeen en in het bijzonder voor beslotenheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – beslotenheid'.</p> <p>Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – beslotenheid' zijn de gronden bestemd voor: het verwijderen van landschapselementen, het verharderen van onverharde paden en wegen en het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, watergangen, greppels en poelen.</p> <p>Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch', voor zover gelegen buiten de agrarische bouwvlakken, mogen uitsluitend erfafscheidingen, vlaggenmasten, voeder en mestsilo's en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.</p> <p>Het plan is op de volgende punten in strijd met deze regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Functie 'wonen' is in strijd met bestemming 'Agrarisch' ; • De geprojecteerde parkeervoorziening is in strijd met de bestemming 'Agrarisch' ; • Bouwen van gebouwen (i,c, het plaatsen van 16 Tiny-houses en bijbehorende voorzieningen (w.o. fietsenstalling) is in strijd met de bouwvoorschriften. <p>Binnenplanse ontheffing: Niet van toepassing.</p> <p>Wijzigingsbevoegheid: Niet van toepassing.</p>

Overgangsrecht:
Niet van toepassing.

Procedure: regulier/uitgebreid

Regulier, tijdelijk afwijken van vigerend bestemmingsplan. Het betreft toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2, Wabo (kruimellijst onder lid 11).

Het moet aannemelijk zijn dat de activiteit kan en zal worden beëindigd aan het einde van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen. Het bevoegd gezag mag de termijn voor de omgevingsvergunning verlengen of opnieuw verlenen. De totale tijdsduur van 10 jaar mag men niet overschrijden. Lid 11 biedt dus niet steeds opnieuw de mogelijkheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor 10 jaar.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin ook deze periode van 10 jaar is opgenomen.

Overleg ja: Ambtelijk en met initiatiefnemer is op voorhand meerdere malen gesproken over het voorliggende plan en bijbehorende procedure.

Overige relevante informatie: Een ruimtelijke onderbouwning maakt onderdeel uit van de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning. Deze ruimtelijke onderbouwning (conceptversie) is ambtelijk getoetst.

Planologie

Datum advies: collegebesluit d.d. 7 juli 2020 (positieve grondhouding inzake ontwikkeling onderhavige percelen voor ontwikkeling tiny-houses).

Behandelend ambtenaar: ██████████

Opmerkingen/advies: positief advies

Overleg ja/nee: nee

Stedenbouw

Datum advies: 02-11-2020

Behandelend ambtenaar: ██████████

Opmerkingen/advies: positief advies

Overleg ja/nee: nee

Verkeer

Datum advies: 30-11-2020

Behandelend ambtenaar: ██████████

Opmerkingen/advies: positief advies.

Overleg ja/nee: nee

Geluid, luchtkwaliteit, milieuaspecten bedrijven

Datum advies: 08-09-2020

Behandelend ambtenaar: ██████████

Opmerkingen/advies: positief advies. Een akoestisch rapport maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwning.

Overleg ja/nee: nee

Groen, Flora/Fauna

Datum advies: --

Behandelend ambtenaar: --

Opmerkingen/advies: Een quickscan natuur maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwning. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten.

Overleg ja/nee: nee

Natuurbeschermingswet

Datum toets: Een stikstofberekening maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing. Voor het overige niet aan de orde.

Behandelend ambtenaar: --

Opmerkingen/advies: --

Archeologie

Datum advies: --

Behandelend ambtenaar: --

Opmerkingen/advies: Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de bouwlocatie op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is aangeduid als

categorie 4: gebied met een gematigde archeologische verwachting. Voor categorie 4 geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld.

De beoogde werkzaamheden blijven onder de gestelde onderzoeksgrenzen. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Overleg ja/nee: nee

Bodem

Datum advies: 09-12-2020

Behandelend ambtenaar: ██████████

Opmerkingen/advies: positief advies.

Als het om een tijdelijke vergunning gaat kunnen we inderdaad een vrijstelling verlenen voor het bodemonderzoek.

(juridische onderbouwing; bouwverordening, artikel 2.1.5 lid 4 4. Het bevoegd gezag kan een gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.5, onder d van de Regeling omgevingsrecht toestaan voor een bouwwerk met een beperkte instandhoudingstermijn, als bedoeld in artikel 2.23 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht, indien uit het in NEN 5725, uitgave 2009, bedoelde vooronderzoek naar het historisch gebruik en naar de bodemgesteldheid blijkt, dat de locatie onverdacht is dan wel de gerezen verdenkingen een volledig veldonderzoek volgens NEN 5740, uitgave 2009 niet rechtvaardigen.)

Uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is en is dit voldoende.

Overleg ja/nee: nee

Externe veiligheid

Datum advies: 08-09-2020

Behandelend ambtenaar: ██████████

Opmerkingen/advies: Er kan volstaan worden met de standaardverantwoording en is ook als zodanig opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Overleg ja/nee: nee

Volkshuisvesting

Datum advies: 02-11-2020

Behandelend ambtenaar: ██████████

Opmerkingen/advies: positief advies

Overleg ja/nee: nee

Water

Datum advies: 30-11-2020 (nuts-overleg), een grondwateronderzoek maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Behandelend ambtenaar: ██████████
Opmerkingen/advies: positief advies
Overleg ja/nee: nee
Riolering
Datum advies: 30-11-2020 (nuts-overleg)
Behandelend ambtenaar: ██████████
Opmerkingen/advies: positief advies
Overleg ja/nee: nee
Kabels en leidingen
Datum advies: 30-11-2020
Behandelend ambtenaar: ██████████
Opmerkingen/advies: positief advies
Overleg ja/nee: nee

CONCLUSIE
Datum advies: 20-01-2021
Behandelend ambtenaar: ██████████
<p>Opmerkingen/advies: Mede op grond van de bij deze aanvraag omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouwing, is de gemeente voornemens om medewerking te verlenen aan het onderhavige bouwplan. Het betreft een afwijking van het vigerende bestemmingsplan voor een periode van 10 jaar. Deze periode is ook vastgelegd in de tussen de gemeente en initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.</p> <p>Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen planologische en milieukundige beletselen zijn om medewerking te verlenen aan dit bouwplan. Tussen de geprojecteerde Tiny-houses en de achtertuinen van de percelen Poolsestraat 43, 45 en 47 is een afstand van circa 23 meter in acht gehouden. Daarnaast hebben de Tiny-houses een maximale bouwhoogte van circa 6,2 meter. Ook is voorzien in de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein. De bouwlocatie krijgt een groene c.q. parkachtige uitstraling.</p> <p>Het bouwplan zorgt dan ook niet voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen.</p>