

**AFSTEMMING RUIMTELIJKE INITIATIEVEN**

<b>Naam aanvrager :</b> ██████████	
<b>Aard werkzaamheden :</b> Bouwen 2 woningen	
<b>Contactpersoon :</b>	<b>Telefoon :</b>
<b>Locatie:</b> Hoge Akkerweg Sprang-Capelle	<b>Kad. Gemeente :</b> Capelle O 769 en Capelle O 605
<b>Ontvangstdatum aanvraag :</b> 7-9-2021	<b>Advies gevraagd d.d. :</b> 30-11-2021
<b>Dossiernummer:</b> 2021-047367	

<b>Bestemmingsplan</b>
<b>Datum advies:</b> 9-12-2021
<b>Behandelend ambtenaar</b> ██████████
<p><b>Opmerkingen/advies:</b>  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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ter plaatse is nieuwbouw van gebouwen, waaronder burgerwoningen, niet toegestaan.</li> </ul> <p>Binnenplase ontheffing:  Geen binnenplase ontheffing</p> <p>Wijzigingsbevoegheid:  Geen wijzigingsbepaling in BP Buitengebied</p> <p>Overgangsrecht:  Nvt</p> <p>Procedure:  Bestemmingsplan of uitgebreide procedure, want betreft twee hoofdgebouwen.</p>
<b>Overleg ja/nee:</b>
<b>Overige relevante informatie:</b>
<b>Planologie</b>
<b>Datum advies:</b> 3 januari 2022
<b>Behandelend ambtenaar:</b> ██████████
<p><b>Opmerkingen/advies:</b>  Hoofdlijn van beleid 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 versterking 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 bedrijfswooning omgezet kan worden in een burgerwoning. Ook kan een uitzondering gelden indien 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.</p>
<b>Visie buitengebied</b>

De beoogde percelen grenzen aan de bebouwingsconcentratie Hoge Akkerweg, maar zijn beide gelegen buiten deze bebouwingsconcentratie. Op basis van de toelichting bestemmingsplan buitengebied, en de visie op de verschillende bebouwingsconcentraties, kenmerkt het zuiden van de Hoge Akkerweg zich door het grootschalige open landelijk gebied tussen de gemeente Dongen en Waalwijk. De bestaande doorzichten en nog open gebieden in het landschap zijn waardevolle landschappelijke structuren.

#### **Conclusie**

Gelet hierop wordt de beoogde locatie voor twee nieuwe rvr woningen niet gezien als een passende locatie. Een verdichting door woningen op de beoogde locatie doet namelijk afbreuk aan de openheid en daarmee aan de landschappelijke structuren.

Er is geen sprake van bijzondere omstandigheden door bijvoorbeeld het oplossen van een milieu hygiënisch knelpunt.

#### **Overleg ja/nee:**

#### **Stedenbouw**

**Datum advies: 3 januari 2022**

**Behandelend ambtenaar:**

#### **Opmerkingen/advies:**

Het principeverzoek voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen aan de Hoge Akkerweg, tussen nummer 9 en 15, in Sprang-Capelle. In het planvoorstel wordt gemotiveerd waarom de beoogde ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar zou zijn. De motivering is dat de bestaande lintbebouwing hiermee wordt gecontinueerd.

De bestaande stedenbouwkundige structuur van de Hoge Akkerweg kan niet getypeerd worden als lintbebouwingsstructuur. Alleen aan de oostzijde kent de Hoge Akkerweg een klein gedeelte waarbij de bebouwing dichter op elkaar en meer aaneengesloten is gebouwd. De rest van de Hoge Akkerweg wordt getypeerd als een (agrarisch) buitengebied: een open gebied met een lage bebouwingsdichtheid. Niet de bebouwing maar de openheid en het landschap vormen de ruimtelijke kwaliteit. Deze dient in stand gehouden en/of versterkt te worden. Verdere verstening van dit gebied draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Vanuit stedenbouw wordt negatief geadviseerd op voorliggend plan.

#### **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:**



Gelet hierop wordt de beoogde locatie voor twee nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen niet gezien als een passende locatie. Een verdichting door woningen op de beoogde locatie doet namelijk afbreuk aan de openheid en daarmee aan de landschappelijke structuren. Er is geen sprake van bijzondere omstandigheden door bijvoorbeeld het oplossen van een milieu hygiënisch knelpunt.

#### **Beoordeling stedenbouw**

In het planvoorstel wordt gemotiveerd waarom de beoogde ontwikkeling van twee vrijstaande woningen aan de Hoge Akkerweg, tussen nummer 9 en 15, in Sprang-Capelle stedenbouwkundig aanvaardbaar zou zijn. De motivering is dat de bestaande lintbebouwing hiermee wordt gecontinueerd.

De bestaande stedenbouwkundige structuur van de Hoge Akkerweg kan niet getypeerd worden als lintbebouwingsstructuur. Alleen aan de oostzijde kent de Hoge Akkerweg een klein gedeelte waarbij de bebouwing dichter op elkaar en meer aaneengesloten is gebouwd. De rest van de Hoge Akkerweg wordt getypeerd als een (agrarisch) buitengebied: een open gebied met een lage bebouwingsdichtheid. Niet de bebouwing maar de openheid en het landschap vormen de ruimtelijke kwaliteit. Deze dient in stand gehouden en/of versterkt te worden. Verdere verstening van dit gebied draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Vanuit stedenbouw wordt negatief geadviseerd op voorliggend plan.

#### **Conclusie**

Gezien de beoordelingen van planologie en stedenbouw is het ruimtelijk niet voorstelbaar op deze locatie twee woningen te realiseren. Wij zijn dan ook niet bereid medewerking te verlenen aan uw plan.

Omdat medewerking door middel van een ruimtelijke procedure om planologische en stedenbouwkundige redenen niet aanvaardbaar is, hebben wij uw verzoek niet beoordeeld op andere aspecten die mogelijk voor uw plan van belang kunnen zijn. Wanneer u eventueel een gewijzigd verzoek indient, zal dit verzoek opnieuw beoordeeld moeten worden. Het kan zijn dat ook het gewijzigde verzoek, beoordeeld op dezelfde of andere aspecten, opnieuw tot een negatieve uitkomst zal leiden.