

Aan de Raad

Made, 27 november 2018

Agendapuntnummer: 7

Raadsvergadering 31 januari 2019		Registratienummer: 2018036134
		Casennr: 18.01307
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hoevenseweg 12a Wagenberg		
Portefeuillehouder: P.J.W. Stoop Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: P. Kieboom	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Ontwerpbestemmingsplan "Hoevenseweg 12a, Wagenberg" 3. Zienswijze provincie Noord-Brabant 4. Beplantingsplan van 01-11-2018	Ter inzage: 1. Exploitatieopzet (vertrouwelijk)
SAMENVATTING De heer en mevrouw Van Tetering hebben verzocht om een ruimte-voor-ruimtetwoning te bestemmen op het perceel aan de Hoevenseweg 12a in Wagenberg. Het plan voldoet aan wet- en regelgeving en past binnen het beleid voor nieuwbouwlocaties voor ruimte-voor-ruimtetwoningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen en kan met enkele wijzigingen worden vastgesteld.		

VOORGESCHIEDENIS

De heer en mevrouw Van Tetering hebben verzocht om een ruimte-voor-ruimtetwoning te bestemmen op het perceel aan de Hoevenseweg 12a in Wagenberg. De woning wordt gerealiseerd in een bestaand bedrijfspand. Dit is nu een kantoorruimte die verbouwd wordt tot woning. Om te voldoen aan geluidsnormering wordt een dove gevel gerealiseerd. De ruimte-voor-ruimtetitel is afkomstig van de locatie Rijakkers 2a in Made. Op die locatie wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming voor opslag met ondergeschikt kantoor met een maximale bouwoppervlakte van 430m². Verzoeker vraagt een woonbestemming met de opslag als ondergeschikte nevenfunctie. De bouwoppervlakte voor de opslag is 250m².

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Het doel van het bestemmingsplan "Hoevenseweg 12a, Wagenberg" is een juridisch planologische regeling voor een ruimte-voor-ruimtetwoning in de voorzijde van het bedrijfsgebouw aan de Hoevenseweg 12a in Wagenberg. De achterzijde van het bedrijfsgebouw wordt bestemd voor opslag.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Beleid ruimte-voor-ruimte en Structuurvisie 2033

In het beleid voor ruimte-voor-ruimtetoningen zijn zoekgebieden vastgelegd. De locatie is gelegen binnen een zoekgebied. Daarnaast moet de titel af afkomstig zijn uit de gemeente Drimmelen. Dit houdt in dat er in de gemeente Drimmelen een intensieve veehouderij moet worden of zijn gesaneerd. Het plan voldoet daar ook aan.

Vanuit de structuurvisie zijn er geen belemmeringen voor het bestemmen van een ruimte-voor-ruimtetoning op het perceel aan de Hoevenseweg 12a in Wagenberg.

Milieutechnisch aspecten

De relevante milieutechnische zaken zijn afgewogen. Vanuit geur, geluid, stof, externe veiligheid, waterhuishouding etc. zijn er geen belemmeringen om op de gevraagde plek een woning te bestemmen.

Toelichting bestemmingsplan

Voor een uitgebreide afweging van alle ruimtelijke en milieutechnische aspecten wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Duurzaamheidsparagraaf?

Nee

Toelichting: Het plan voorziet in het hergebruik van bestaande gebouwen. Hiermee wordt onnodige sloop en nieuwbouw voorkomen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan duurzaamheidsdoelstellingen. Aanvrager wil op het dak van de opslagloods zonnepanelen plaatsen. De kaprichting is geschikt daarvoor.

WAT GAAN WE DOEN?

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 7 september 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is door de provincie een zienswijze ingediend tegen het plan. Deze zienswijze moet door de gemeenteraad beoordeeld worden.

De zienswijze is ontvankelijk en heeft betrekking op de ruimte-voor-ruimtetitel en de landschappelijke inpassing van de locatie.

Planaanpassing

Ruimte-voor-ruimte

De ruimte-voor-ruimtetitel is afkomstig van de locatie Rijakkers 2a. Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie lag, was de procedure voor de locatie Rijakkers 2a nog niet compleet afgerond. De ruimte-voor-ruimtetitel is dan volgens de provinciale Verordening Ruimte niet compleet. Het bestemmingsplan Rijakkers 2a is inmiddels door de raad vastgesteld. De provincie heeft ingestemd met de ruimte-voor-ruimtetitels afkomstig uit dat plan.

In de toelichting van het bestemmingsplan "Hoevenseweg 12a" wordt opgenomen dat de locatie Rijakkers 2a voldoet. Het bestemmingsplan is op dit punt in overeenstemming met provinciaal beleid.

Landschappelijke inpassing

De provincie geeft aan dat de landschappelijke inpassing aan de achterzijde van het perceel onvoldoende is. Aan het bestemmingsplan wordt een beplantingsplan (zie bijlage) toegevoegd. Aan de bestemmingsplanregels wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd waarmee de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is geborgd.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De externe betrokken partij is de aanvrager (de heer en mevrouw Van Tetering).

WAT ZIJN DE KOSTEN?

De aanvrager levert het bestemmingsplan aan. Met hem is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin wordt het verhaal van plankosten, eventuele planschade en de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen geregeld.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

Het bestemmingsplan voldoet aan wet- en regelgeving. De ontwikkelingen passen binnen het gemeentelijk beleid. Er worden geen alternatieven geboden.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Met de provincie is overlegd over de zienswijze. Er is overeenstemming over de plaanpassing.

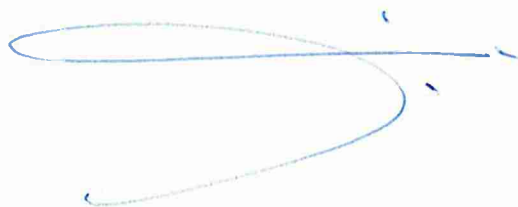
In het Carillon en de Staatscourant wordt gepubliceerd wanneer het vastgestelde bestemmingsplan ter visie wordt gelegd.

WAT IS DE VERVOLGPCEDURE?

Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan onherroepelijk. De aanvrager moet vervolgens de benodigde vergunningen aanvragen en kan dan starten met de uitvoering van zijn plannen.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

J.L.W. Liebregt
Secretaris

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' shape with a horizontal line extending to the right.

drs. G.L.C.M. de Kok
Burgemeester

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'G' followed by a series of loops and a long horizontal stroke at the bottom.

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.;27 november 2018

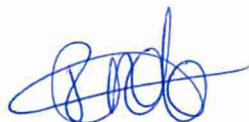
gelet op Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. de ingediende zienswijze van de provincie Noord-Brabant ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. het ontwerpbestemmingsplan "Hoevenseweg 12a, Wagenberg" van augustus 2018 met identificatienummer 0bp18hoevensew12a-on01 gewijzigd vast te stellen door:
 - in de toelichting op te nemen dat de ruimte-voor-ruimtetitel afkomstig is van de locatie Rijakkers 2a en dat deze locatie voldoet aan de provinciale Verordening Ruimte;
 - aan het bestemmingsplan een beplantingsplan toe te voegen;
 - aan de bestemmingsplanregels een voorwaardelijke verplichting toe te voegen voor de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Made, 31 januari 2019

de raad voornoemd,



F.M.C. Ronde
griffier



Drs. G.L.C.M. de Kok
voorzitter