

Aan de Raad

Made, 14 juni 2022

Raadsvergadering 7 juli 2022	Registratienummer: 2022015673
	Casenr: 22.00255
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Dahliastraat 91 te Made (NL.IMRO.1719.0bp21Dahliastr91-vg01)	

Portefeuillehouder: L. Schuitemaker	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Ontwerp bestemmingsplan 3. Zienswijzennota	Ter inzage: 1. Ingediende zienswijzen 2.
Ambtelijke coördinatie: Grondgebied		
Steller: P. Bastiaansen		

SAMENVATTING

In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan Dahliastraat 91 te Made ter vaststelling aangeboden aan de raad. Er zijn een tweetal zienswijzen tegen het plan ingediend. Voor de behandeling van de zienswijzen is een zienswijzennota opgesteld. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op basis van de bijgevoegde zienswijzennota. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad staat formeel nog een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State.

VOORGESCHIEDENIS

De eigenaar van het perceel Dahliastraat 91 te Made heeft het voornemen om de agrarische bestemming te wijzigen naar een kleinschalige bedrijfsbestemming. Het gaat om een bouwbedrijf dat zich richt op het verduurzamen van bestaande woningen (isolatie en renovatie). Hij wil een gedeelte van de bestaande gebouwen (waaronder de bedrijfswoning) afbreken en herbouwen en nog beperkt extra nieuwbouw plegen. Het plan draagt daarmee bij aan een ruimtelijke kwaliteitsslag en verbetering van uitzicht op de kruising van de Dahliastraat-Witteweg.

Aan de raad is in de opinie van 3 december 2020 gevraagd om in principe in te stemmen met een bedrijfsbestemming voor de vestiging van een kleinschalig bouwbedrijf aan de Dahliastraat 91 in Made onder voorwaarden dat:

- het zicht op de kruising Dahliastraat-Witteweg wordt verbeterd en gebouwen op de hoek van het perceel worden uitgesloten;
- de activiteit kleinschalig blijft in maximaal de milieucategorie 2;
- de oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal 552 m2 groot is exclusief de bedrijfswoning en bijgebouw bij de bedrijfswoning;
- het bestemmingsvlak wordt verkleind;
- de locatie landschappelijk wordt ingepast.

Uw raad heeft op 3 december 2020 ingestemd met het principeverzoek en heeft daarbij de gestelde voorwaarden overgenomen.

Teneinde het plan te kunnen realiseren is het bestemmingsplan Dahliastraat 91 te Made in procedure gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 3 februari 2022).

Hiervan is op 23 december 2021 door middel van een gemeentelijke publicatie mededeling gedaan in 't Carillon en het Gemeentebled. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn twee zienswijzen ingediend, hiertoe is een zienswijzennota opgesteld.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

De eigenaar (initiatiefnemer) van Dahliastraat 91 te Made is geen agrariër en heeft het perceel ook niet agrarisch in gebruik. Het betreft een locatie die in de agrarische markt zeer incourant is. De locatie is ongunstig gelegen vanwege de korte afstand tot de woonkern en is bovendien veel te klein om een volwaardig bedrijf op te vestigen. Hij heeft het perceel gekocht nadat dit geruime tijd te koop heeft gestaan. Hij wil de bestaande gebouwen (waaronder de bedrijfswoning) afbreken en herbouwen en ook nog een klein deel extra nieuwbouw plegen.

Het perceel heeft de bestemming "Agrarisch 1" met een aanduiding "bouwvlak" en "plattelandswoning".

Initiatiefnemer heeft een bouwbedrijf dat zich richt op het verduurzamen van bestaande woningen (isolatie en renovatie).

Voor deze locatie wil initiatiefnemer een passende bestemming die aansluit bij zijn bedrijfsactiviteiten. Met de vaststelling van dit plan wordt daaraan voldaan.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

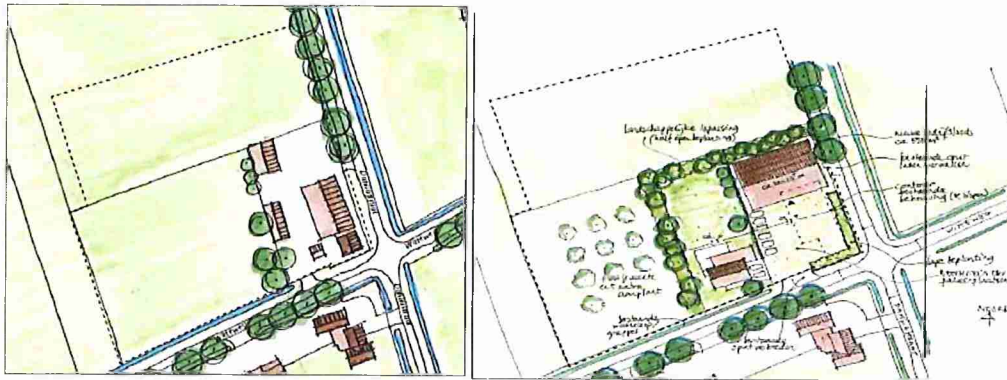
Voor het plan Dahliastraat 91 te Made is eerder een principeverzoek ingediend om de bestemming te wijzigen. In de opinieraad van 3 december 2020 heeft uw raad onder voorwaarden ingestemd om de vigerende agrarische bestemming te wijzigen in deze kleinschalige bedrijfsbestemming.

Aan deze door uw raad gestelde voorwaarden wordt in dit plan voldaan.

Ten opzichte van het eerder ingediende principeverzoek is er een kleine wijziging. De bestaande schuur aan de weg zou behouden blijven volgens het principeverzoek, maar deze bestaande schuur zal ook worden gesaneerd. De max. 552 m² aan bedrijfsbebouwing is hetzelfde gebleven. De nieuwe bedrijfsbebouwing komt hiermee ook verder van de kruising en is positief voor de verkeersveiligheid. Deze verandering heeft daarom geen nadelige gevolgen voor het getoetste gemeentelijk beleid.

Voor het overige wordt tevens aan het provinciale beleid voldaan, als de zienswijze van de provincie overeenkomstig de beantwoording van de zienswijzennota wordt verwerkt in het vaststellingsbesluit. Dat wordt ook aan uw raad voorgesteld. Daarmee past het voorstel tot vaststelling binnen beleid en wetgeving.

In onderstaande afbeelding is te zien hoe de bestaande en beoogde situatie er uit zie qua bebouwing, dit is ook in de toelichting van het wijzigingsplan opgenomen.



Bestaand (links) en nieuw (rechts), groene haag op hoek kruising max. 1 meter hoog.

Duurzaamheidsparaagraaf?

Toelichting:

In de bestaande situatie is sprake van een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en een verouderde (bedrijfs)woning.

Het plan gaat uit van de sloop van oude gebouwen. De bedrijfswoning wordt herbouwd conform de huidige energieprestatienormen.

Het plan is tevens voorzien van een landschappelijk inpassingsplan.

WAT GAAN WE DOEN?

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp plan zijn er twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Het betreft een zienswijze van de provincie en een zienswijze van het pluimveebedrijf aan de Witteweg 12 te Made. Naar aanleiding van deze twee zienswijzen is een zienswijzennota opgesteld.

De zienswijzennota betreft een samenvatting van de ingediende zienswijzen met een beantwoording. In de zienswijzennota wordt aangegeven (voorgesteld) op welke punten het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast om te komen tot een vast te stellen bestemmingsplan.

Deze aanpassingen zijn vooraf ter instemming voorgelegd aan de provincie en aan het pluimveebedrijf en door beide indieners van de zienswijzen zijn deze aanpassingen akkoord bevonden. De adviseur van het pluimveebedrijf heeft namens initiatiefnemer via e-mail laten weten geen gebruik te zullen maken van de mogelijkheid om de zienswijze mondeling toe te lichten aan de hoorcommissie van de raad.

U wordt gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De gemeente, de eigenaar van het perceel en de indieners van de zienswijzen.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

De leges op basis van de legesverordening zijn door initiatiefnemer betaald voordat het ontwerp van het bestemmingsplan in procedure is gebracht. Aan het plan zijn geen overige kosten verbonden.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

Het alternatief is dat u het plan niet of niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vaststelt.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Het vaststellingsbesluit wordt conform wettelijke voorschriften bekend gemaakt.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

Het raadsbesluit wordt gepubliceerd voor de beroepsmogelijkheid bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn (zes weken) treedt het besluit in werking.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

Two handwritten signatures in dark ink. The signature on the left is for A.J.M. Martens, and the signature on the right is for drs. G.L.C.M. de Kok.

A.J.M. Martens
Gemeentesecretaris

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

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 juni 2022;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Dahliastraat 91 te Made" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, e.e.a overeenkomstig de bijgevoegde zienswijzennota;
2. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1719.0bp21Dahliastr91-on01 naar NL.IMRO.1719.0bp21Dahliastr91-vg01

Made, 7 juli 2022

de raad voornoemd,



F.M.C. Ronde

Griffier



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

Voorzitter raad

Zienswijzennota

Behoort bij vaststellingsbesluit d.d. 7 juli 2022 van gemeenteraad Drimmelen "bestemmingsplan Dahliastraat 91 Made".

Bijlage 7 wordt toegevoegd: reactienota zienswijzen d.d. 10 mei 2022 opgesteld door adviseur van initiatiefnemer.

Zienswijzennota bestemmingsplan Dahliastraat 91 Made		
Zienswijze 1, pluimveebedrijf Witteweg 12 Made		
Inhoud zienswijze 1	Reactie zienswijze 1	Aanpassing aan ontwerp bestemmingsplan
Aangegeven wordt dat de indiener geen bezwaar heeft tegen de vestiging van een isolatiebedrijf aan de Dahliastraat 91 mits dit niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van het pluimveebedrijf aan de Witteweg 12. In het bestemmingsplan is wel beschreven dat het isolatiebedrijf alleen gebruikt wordt voor opslag, maar dit is niet vastgelegd in de regels en/of op de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de loods ook gezien zou kunnen worden als een geurgevoelig object. Hiermee zou de voorgestelde ontwikkeling aan de Dahliastraat 91 kunnen leiden tot extra belemmeringen voor het pluimveebedrijf aan de Witteweg 12. Het voorstel van indieners is	Zie ook de beantwoording d.d. 10 mei 2022 opgesteld door de adviseur van initiatiefnemer, aangehecht als bijlage. Het voorstel van de indieners van de zienswijze is om het gehele bouwvlak, behoudens de functie-aanduiding "bedrijfswoning" te voorzien van een aanduiding of milieuzone waarbinnen geen geurgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd. Namens initiatiefnemer is een andere oplossing voorgedragen, omdat het voor initiatiefnemer wenselijk is dat er in de bedrijfsruimte een klein gedeelte (65 m2) als kantoor wordt ingericht. Deze voorgestelde oplossing heeft initiatiefnemer gecommuniceerd met de indiener van deze zienswijze. De indiener van de zienswijze	Aanpassingen aan het bestemmingsplan n.a.v. de zienswijze: - Bij de begripsbepalingen zal het begrip 'isolatiebedrijf' nader worden gespecificeerd 1.51 isolatiebedrijf: een bedrijf gespecialiseerd in het isoleren/afschermen van fysieke invloeden en verduurzamen van gebouwen waarbij de feitelijke werkzaamheden elders plaatsvinden en de bedrijfslocatie wordt gebruikt voor de opslag en stalling van isolatiemateriaal. Er worden geen gasten of klanten ontvangen. Het isolatiebedrijf omvat tevens een kantoorruimte. Deze kantoorruimte kent geen baliefunctie en heeft daarmee dus geen publieksaantrekkende werking; - In de regels (onder 4.1 onder d.) wordt opgenomen dat een kantoorruimte zonder baliefunctie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' mag worden opgericht. 4.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: - ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - isolatiebedrijf' mag een isolatiebedrijf worden gevestigd; - een andere vorm van een niet agrarisch bedrijf in maximaal milieucategorie 2, hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in artikel 4 lid 5.1 ; - een bedrijfswoning mag uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'; - een kantoorruimte zonder baliefunctie mag uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' worden opgericht;

om het deel van het bouwvlak dat niet van de functie-aanduiding 'bedrijfswoning' is voorzien te voorzien van een functie-aanduiding of milieuzone waarbinnen geen geurgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd. Hiermee is zeker gesteld dat de voorgestelde ontwikkeling niet leidt tot extra belemmeringen voor het pluimveebedrijf aan de Witteweg 12.

heeft aangegeven zich te kunnen vinden in deze voorgestelde oplossing. De voorgestelde oplossing is passend binnen de geldende regelgeving.

e. een bed & breakfast als ondergeschikte activiteit;
f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

- Op de verbeelding zal aan de noordzijde van het paarse bestemmingsvlak (isolatiebedrijf) een aanduiding 'kantoor' worden opgenomen.

Aanpassing verbeelding



Functieaanduiding kantoor toegevoegd noordelijk aan paarse bestemmingsvlak

Zienswijze 2, provincie Noord-Brabant

Inhoud zienswijze 2	Reactie zienswijze 2	Aanpassingen aan ontwerp bestemmingsplan
<i>De provincie geeft aan in beginsel positief tegenover de ontwikkeling te staan. Zo wordt bij de ontwikkeling rekening gehouden met de directe omgeving van het plan en is de ruimtelijke invulling hierop aangepast. Daarbij kunnen wij in het bestemmingsplan aspecten teruglezen die vooralsnog binnen de kaders van artikel 3.73 IOV passen.</i> <i>Echter wordt nu in de toelichting van het bestemmingsplan nog niet ingegaan op artikel 3.73 IOV. Daarbij wordt nog onvoldoende toegelicht hoe de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.</i> <i>Daarnaast vragen wij specifiek naar een onderbouwing voor de kleinschaligheid van de ontwikkeling en dat deze bij eventuele uitbreiding nagedacht wordt over het verplaatsen naar een meer geschikte locatie.</i> <i>Wij verzoeken u om onder het kopje van het</i>	Zie ook de beantwoording d.d. 10 mei 2022 opgesteld door de adviseur van initiatiefnemer, aangehecht als bijlage. <i>Reactie:</i> In de toelichting van het bestemmingsplan zal onder de paragraaf provinciaal beleid nader worden ingegaan op het artikel 3.73 uit de Interim Omgevingsverordening. Hieronder gaan we er puntsgewijs op in: Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied Lid 1 Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan: a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken: 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;	<u>Aanpassingen aan het bestemmingsplan n.a.v. de zienswijze:</u> In de toelichting van het bestemmingsplan zal onder de paragraaf 'provinciaal beleid' nader worden ingegaan op het artikel 3.73 uit de Interim Omgevingsverordening, overeenkomstig de beantwoording reactie hiernaast in kolom 2. Bij de begripsbepalingen zal het begrip 'isolatiebedrijf' nader worden gespecificeerd. <i>1.51 isolatiebedrijf:</i> een bedrijf gespecialiseerd in het isoleren/afschermen van fysieke invloeden en verduurzamen van gebouwen waarbij de feitelijke werkzaamheden elders plaatsvinden en de bedrijfslocatie wordt gebruikt voor de opslag en stalling van isolatiemateriaal. Er worden geen gasten of klanten ontvangen. Het isolatiebedrijf omvat tevens een kantoorruimte. Deze kantoorruimte kent geen baliefunctie en heeft daarmee dus geen publieksaantrekkende werking; In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan wordt vastgelegd dat opslag en stalling binnen gebouwen moet plaatsvinden. <i>4.3.3 Opslag materialen</i> De opslag en stalling van materialen dient in pandig plaats te vinden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - isolatiebedrijf';

provinciaal beleidskader in te gaan op de voorwaarden die genoemd worden in artikel 3.73 IOV en deze toe te passen op de ontwikkeling.	2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders; 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied. <i>Reactie:</i> De gemeente Drimmelen streeft naar een toekomstbestendig platteland met ruimte voor inwoners en ondernemers. Recreatie, natuur en landbouw moeten daarbij in balans zijn. De planlocatie is gelegen in het landelijk gebied en voorziet in een niet-agrarische functie op een bestaand agrarisch bouwperceel. De ligging van het perceel is in het buitengebied, ten noorden van de kern Made. De kern van Made is op relatief korte afstand gelegen (ca. 400 – 600 meter). In de directe nabijheid van de locatie zijn naast agrarische bedrijven ook woningen en niet-agrarische bedrijven (o.a. een niet agrarisch loonwerkbedrijf, bedrijven voor opslag van	
---	--	--

	bouwmaterialen) gelegen. Er is dus al sprake van een bepaalde mate van functiemenging. Een isolatiebedrijf (met een beperkte omvang tot max. 552 m2 bebouwd oppervlak aan bedrijfsbebouwing) past in het ruimtelijk beeld van de omgeving. De milieubelasting voor de omgeving is beperkt omdat de isolatiewerkzaamheden elders plaats vinden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing (stal + bedrijfswoning + bijgebouwen) en nieuwbouw van een bedrijfswoning met bedrijfsloods. De sloop van de huidige leegstaande bebouwing heeft als resultaat dat de kruising Dahliastraat –Witteweg overzichtelijker wordt. Dit is gunstig voor de verkeersveiligheid. De locatie staat al tientallen jaren leeg en te verpauperen. Met de nieuwe ontwikkeling vindt er een kwaliteitsimpuls van de locatie plaats. b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;	
--	--	--

	<i>Reactie:</i> Het bouwvlak voor het isolatiebedrijf is een aaneengesloten vlak waarop alle gebouwen (bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning) en voorzieningen zijn geconcentreerd. Het bouwvlak is opgenomen over één kadastraal perceel (sectie T nummer 3036). Het splitsen van het bouwvlak (bijvoorbeeld naar 2 aparte bedrijfsbestemmingen) is niet mogelijk. c. overtollige bebouwing wordt gesloopt; <i>Reactie:</i> oude bedrijfsgebouwen (stallen, bedrijfswoning en bijgebouwen) worden inderdaad gesloopt d. de vestiging heeft geen betrekking op: 1. een kantoor met baliefunctie; 2. lawaaisport; 3. mestbewerking. <i>Reactie:</i> De onder d 1 tot en met 3 benoemde functies zijn niet aan de orde. In de bedrijfsloods zal wel een kleine kantoorruimte worden ingericht van waaruit de administratie van het bedrijf	
--	--	--

wordt gevoerd. Dit kantoor krijgt geen baliefunctie.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Reactie:

- a. De functie van isolatiebedrijf heeft geen publieksaantrekkende functie: er worden geen klanten ontvangen en er is geen baliefunctie
- b. In de begripsbepalingen zal worden vastgelegd dat een isolatiebedrijf opslag van isolatiematerialen inhoudt, dat er geen klanten of gasten worden ontvangen, dat de feitelijke isolatiewerkzaamheden op

locaties elders worden uitgevoerd. Ook zal worden vastgelegd dat een kleine kantoorruimte van maximaal 65 m² kan worden gerealiseerd. De verwachte gebruiksduur van het kantoor zal circa 4 uur per werkdag bedragen. De verwachte gebruiksduur van de bedrijfsloods (opslag en stallingsruimte) zal circa 2 uur per werkdag bedragen.

c. In de regels zal worden vastgelegd dat opslag en stalling binnen gebouwen moet plaatsvinden

d. In de regels is vastgelegd dat het gezamenlijke oppervlak aan bedrijfsgebouwen maximaal 552 m². bedraagt. Daarmee blijft het bedrijf kleinschalig en is het bedrijf niet uitbreidbaar.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;

Reactie: In de regels is vastgelegd dat het gezamenlijke

	oppervlak aan bedrijfsgebouwen maximaal 552 m2. bedraagt. Daarmee blijft het bedrijf, ook op de langere termijn, kleinschalig. Een verdere uitbreiding is niet mogelijk. Als in de toekomst er toch een wens voor uitbreiding zou komen zal op dat moment nagedacht moeten worden over verplaatsing naar een bedrijventerrein. Er is in de gemeente niet of nauwelijks ruimte beschikbaar voor de vestiging van dit type meer kleinschalige bedrijven. Op de bedrijventerreinen Brieltjespolder en de Oude Kerkstraat is er geen ruimte beschikbaar. Binnen de gemeente worden enkele bedrijfsloodsen te huur aangeboden maar de huurprijzen zijn hoog en met huren wordt er geen duurzaam perspectief geboden voor het isolatiebedrijf. Deze voorgestelde aanpassing heeft de gemeente ambtelijk afgestemd en gecommuniceerd met de indiener van deze zienswijze, provincie N-Br. De provincie N-Br. heeft aangegeven zich te kunnen vinden in deze voorgestelde	
--	--	--

	aanpassing. De voorgestelde aanpassing is daarmee ook passend binnen het provinciale beleid.	
--	---	--

10 mei 2022 - Reactie op zienswijzen
Ontwerp bestemmingsplan Dahliastraat 91 te Made

1. Zienwijze Pluimveebedrijf Witteweg 12

Aangegeven wordt dat de indiener geen bezwaar heeft tegen de vestiging van een isolatiebedrijf aan de Dahliastraat 91 mits dit niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van het pluimveebedrijf aan de Witteweg 12.

In het bestemmingsplan is wel beschreven dat het isolatiebedrijf alleen gebruikt wordt voor opslag, maar dit is niet vastgelegd in de regels en/of op de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de loods ook gezien zou kunnen worden als een geurgevoelig object. Hiermee zou de voorgestelde ontwikkeling aan de Dahliastraat 91 kunnen leiden tot extra belemmeringen voor het pluimveebedrijf aan de Witteweg 12.

Het voorstel van indieners is om het deel van het bouwvlak dat niet van de functie-aanduiding 'bedrijfswoning' is voorzien te voorzien van een functie-aanduiding of milieuzone waarbinnen geen geurgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd. Hiermee is zeker gesteld dat de voorgestelde ontwikkeling niet leidt tot extra belemmeringen voor het pluimveebedrijf aan de Witteweg 12.

Reactie:

De bedrijfsbebouwing (loods) is bedoeld voor opslag van isolatiematerialen zoals ook beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Medewerkers van het isolatiebedrijf bevinden zich niet langdurig in het bedrijfspand omdat de feitelijke werkzaamheden elders plaats vinden. Het gebruik zal nader worden gespecificeerd door in het vast te stellen bestemmingsplan bij de begripsbepalingen het begrip 'isolatiebedrijf' uit te breiden en specifieker vast te leggen. Door de activiteiten nader te beschrijven blijkt dat het bij een isolatiebedrijf niet gaat om een geurgevoelig object.

Voor de eigenaar van het isolatiebedrijf zal er een kantoorruimte van maximaal 65 m² aan de westzijde van de bedrijfsloods worden ingericht van waaruit hij de administratie van het isolatiebedrijf zal verrichten. Ook voor deze kantoorruimte geldt dat er niet fulltime gewerkt zal worden. De verwachting is dat de gebruiksduur van de kantoorruimte circa 4 uur per werkdag zal bedragen.

Omdat deze ruimte mogelijk gezien kan worden als een nieuw geurgevoelig object is bekeken of deze functie van invloed zou zijn op de bedrijfsvoering van het pluimveebedrijf Witteweg 12.

In het kader van de milieuvergunning voor het pluimveebedrijf Witteweg 12 zijn geurberekeningen uitgevoerd. In de huidige situatie is er op de hoek van de Witteweg en de Dahliastraat reeds een geurgevoelig object (bedrijfswoning) aanwezig.

De in het kader van de milieuvergunning uitgevoerde geurberekeningen laten zien dat de geurbelasting op het geurgevoelig object (de bestaande bedrijfswoning Dahliastraat 91) als gevolg van de uitstoot van het pluimveebedrijf Witteweg 12 6,6 OU_e/m³ bedraagt.

In het buitengebied bedraagt de norm voor geurgevoelige objecten conform de Wet geurhinder en veehouderij 8,0 OU_e/m³. Aan deze norm wordt in de huidige situatie voldaan.

De nieuwe situatie met loods en kantoorruimte is ook doorgerekend. Uit de berekening blijkt dat de geurbelasting op het gedeelte met aanduiding kantoor maximaal 6,9 OU_e/m³ bedraagt. Er wordt dus nog steeds voldaan aan de norm van 8,0 OU_e/m³.

De beoogde ontwikkeling op Dahliastraat 91 leidt (met de kantoorruimte) evenwel tot een iets hogere geurbelasting, maar niet tot extra belemmeringen voor het pluimveebedrijf Witteweg 12.

In het buitengebied bedraagt de norm voor geurgevoelige objecten conform de Wet geurhinder en veehouderij 8,0 OU_e/m³. Aan deze norm wordt in de huidige en ook in de toekomstige situatie voldaan.

Op de verbeelding zal een aanduiding worden opgenomen waaruit blijkt dat er een kantoorruimte aan de noordzijde van het bouwvlak (oppervlakte maximaal 65 m²) kan worden ingericht.

Aanpassingen aan het bestemmingsplan n.a.v. de zienswijze:

- Bij de begripsbepalingen zal het begrip 'isolatiebedrijf' nader worden gespecificeerd
- Op de verbeelding zal aan de noordzijde van het bouwvlak een aanduiding 'kantoor' worden opgenomen.
- In de regels wordt opgenomen dat een kantoorruimte zonder baliefunctie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' mag worden opgericht

2. Zienswijze Provincie Noord-Brabant

De provincie geeft aan in beginsel positief tegenover de ontwikkeling te staan. Zo wordt bij de ontwikkeling rekening gehouden met de directe omgeving van het plan en is de ruimtelijke invulling hierop aangepast. Daarbij kunnen wij in het bestemmingsplan aspecten teruglezen die vooralsnog binnen de kaders van artikel 3.73 IOV passen.

- *Echter wordt nu in de toelichting van het bestemmingsplan nog niet ingegaan op artikel 3.73 IOV. Daarbij wordt nog onvoldoende toegelicht hoe de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.*
- *Daarnaast vragen wij specifiek naar een onderbouwing voor de kleinschaligheid van de ontwikkeling en dat deze bij eventuele uitbreiding nagedacht wordt over het verplaatsen naar een meer geschikte locatie.*
- *Wij verzoeken u om onder het kopje van het provinciaal beleidskader in te gaan op de voorwaarden die genoemd worden in artikel 3.73 IOV en deze toe te passen op de ontwikkeling.*

Reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan zal onder de paragraaf provinciaal beleid nader worden ingegaan op het artikel 3.73 uit de Interim Omgevingsverordening. Hieronder gaan we er puntsgewijs op in:

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 - 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

Reactie: De gemeente Drimmelen streeft naar een toekomstbestendig platteland met ruimte voor inwoners en ondernemers. Recreatie, natuur en landbouw moeten daarbij in balans zijn.

De planlocatie is gelegen in het landelijk gebied en voorziet in een niet-agrarische functie op een bestaand agrarisch bouwperceel.

De ligging van het perceel is in het buitengebied, ten noorden van de kern Made. De kern van Made is op relatief korte afstand gelegen (ca. 400 – 600 meter). In de directe nabijheid van de locatie zijn naast agrarische bedrijven ook woningen en niet-agrarische bedrijven (o.a. een niet agrarisch loonwerkbbedrijf, bedrijven voor opslag van bouwmaterialen) gelegen. Er is dus al sprake van een

bepaalde mate van functiemenging. Een isolatiebedrijf (met een beperkte omvang tot max. 552 m² bebouwd oppervlak aan bedrijfsbebouwing) past in het ruimtelijk beeld van de omgeving. De milieubelasting voor de omgeving is beperkt omdat de isolatiewerkzaamheden elders plaats vinden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing (stal + bedrijfswoning + bijgebouwen) en nieuwbouw van een bedrijfswoning met bedrijfsloods. De sloop van de huidige leegstaande bebouwing heeft als resultaat dat de kruising Dahliastraat –Witteweg overzichtelijker wordt. Dit is gunstig voor de verkeersveiligheid.

De locatie staat al tientallen jaren leeg en te verpauperen. Met de nieuwe ontwikkeling vindt er een kwaliteitsimpuls van de locatie plaats.

- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;

Reactie: Het bouwvlak voor het isolatiebedrijf is een aaneengesloten vlak waarop alle gebouwen (bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning) en voorzieningen zijn geconcentreerd. Het bouwvlak is opgenomen over één kadastraal perceel (sectie T nummer 3036). Het splitsen van het bouwvlak (bijvoorbeeld naar 2 aparte bedrijfsbestemmingen) is niet mogelijk.

- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Reactie: oude bedrijfsgebouwen (stallen, bedrijfswoning en bijgebouwen) worden inderdaad gesloopt

- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.

Reactie: De onder d 1 tot en met 3 benoemde functies zijn niet aan de orde. In de bedrijfsloods zal wel een kleine kantoorruimte worden ingericht van waaruit de administratie van het bedrijf wordt gevoerd. Dit kantoor krijgt geen baliefunctie.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Reactie:

- a. De functie van isolatiebedrijf heeft geen publiekaantrekkende functie: er worden geen klanten ontvangen en er is geen baliefunctie
- b. In de begripsbepalingen zal worden vastgelegd dat een isolatiebedrijf opslag van isolatiematerialen inhoudt, dat er geen klanten of gasten worden ontvangen, dat de feitelijke isolatiewerkzaamheden op locaties elders worden uitgevoerd. Ook zal worden vastgelegd dat een kleine kantoorruimte van maximaal 65 m² kan worden gerealiseerd. De verwachte gebruiksduur van het kantoor zal circa 4 uur per werkdag bedragen. De verwachte gebruiksduur van de bedrijfsloods (opslag en stallingsruimte) zal circa 2 uur per werkdag bedragen.
- c. In de regels zal worden vastgelegd dat opslag en stalling binnen gebouwen moet plaatsvinden

- d. In de regels is vastgelegd dat het gezamenlijke oppervlak aan bedrijfsgebouwen maximaal 552 m2. bedraagt. Daarmee blijft het bedrijf kleinschalig en is het bedrijf niet uitbreidbaar.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;

Reactie: In de regels is vastgelegd dat het gezamenlijke oppervlak aan bedrijfsgebouwen maximaal 552 m2. bedraagt. Daarmee blijft het bedrijf, ook op de langere termijn, kleinschalig. Een verdere uitbreiding is niet mogelijk. Als in de toekomst er toch een wens voor uitbreiding zou komen zal op dat moment nagedacht moeten worden over verplaatsing naar een bedrijventerrein.

Er is in de gemeente niet of nauwelijks ruimte beschikbaar voor de vestiging van dit type meer kleinschalige bedrijven. Op de bedrijventerreinen Brieltjespolder en de Oude Kerkstraat is er geen ruimte beschikbaar. Binnen de gemeente worden enkele bedrijfsloodsen te huur aangeboden maar de huurprijzen zijn hoog en met huren wordt er geen duurzaam perspectief geboden voor het isolatiebedrijf.

Aanpassingen aan het bestemmingsplan n.a.v. de zienswijze:

- In de toelichting van het bestemmingsplan zal onder de paragraaf 'provinciaal beleid' nader worden ingegaan op het artikel 3.73 uit de Interim Omgevingsverordening.
- Bij de begripsbepalingen zal het begrip 'isolatiebedrijf' nader worden gespecificeerd
- In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan wordt vastgelegd dat opslag en stalling binnen gebouwen moet plaatsvinden.