

Besluit vaststelling wijzigingsplan 'Drimmelenseweg 17' te Made.

Voor het perceel Drimmelseweg 17 te Made is het verzoek ingediend om de woonbestemming te wijzigen naar een kleinschalige bedrijfsbestemming en tevens in de mogelijkheid te voorzien om de bestaande legale bebouwing overeenkomstig de wijzigingsvoorwaarden eenmalig met 20% te vergroten.

Aanleiding is de wens van de ondernemer om het huidige aannemingsbedrijf adequaat te bestemmen.

Bestemmingsplan

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied, Veegplan 1" en is daarin bestemd tot "Wonen" met de nadere aanduidingen:

- Enkelbestemming: Wonen;
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 1;
- Bouwvlak: Bouwvlak;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf;
- Gebiedsaanduiding: wetgevingszone – wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie.

In artikel 22.6.6 is opgenomen dat wij bevoegd zijn om de bestemming te wijzigen van wonen (vab) naar bedrijf en in artikel 8.6.1 is opgenomen om het metrage bebouwing bedrijf eenmalig met 20% te vergroten, mits wordt voldaan aan de in het plan nader genoemde voorwaarden.

Voor de in artikel 22.6.6 en in artikel 8.6.1. genoemde voorwaarden en de toetsing van deze voorwaarden verwijzen wij naar de betreffende toelichting van het wijzigingsplan.

Procedure

Het ontwerp besluit tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied, Veegplan 1" heeft vanaf vrijdag 11 november 2022 tot en met donderdag 22 december 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is 1 zienswijze ingediend.

Beoordeling zienswijze

Er is een nota van zienswijzen opgesteld. Ingekomen zienswijze van de provincie heeft er toe geleid dat het wijzigingsplan is aangevuld met een 'ontwikkelingsrichting' en een motivering op de waarde per vierkante meter van de bestemming 'landschappelijke inpassing'.

Overwegingen

Het verzoek voldoet aan alle criteria zoals genoemd in artikel 22.6.6 en artikel 8.6.1 van het bestemmingsplan "Buitengebied, Veegplan 1".

Besluit

Gelet op de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied, Veegplan 1" en artikel 3,6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening hebben wij besloten:

- In te stemmen met de nota van zienswijzen;
- Het wijzigingsplan "Drimmelenseweg 17" met identificatienummer NL.IMRO.1719.0wp22drimmeweg17-vg01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan.
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders voornoemd,



A.J.M. Martens
Secretaris



B.H.G. Scholtze
Burgemeester

4 juli 2023

Ingediende zienswijzen

Nr.	Indiener	Beschrijving	Aanpassing/Aanvulling wijzigingsplan nodig
1	Provincie Noord-Brabant	1. De ontwikkelingsrichting is bepaald door de initiatiefnemer, dit vindt provincie onjuist, want dan zal iedere mogelijke ontwikkeling logischerwijs passen. Het is aan de gemeente om te bepalen waar zij met een gebied naar toe wil.	Ja, er is door de gemeente een ontwikkelingsrichting voor de omgeving van het plangebied opgesteld. Deze wordt als bijlage aan dit wijzigingsplan toegevoegd.
		2. De gehanteerde waarde voor landschappelijke inpassing (25 €/m ²) vindt provincie opvallend hoog. Ddoor de provincie wordt gevraagd wordt deze nader te motiveren.	Ja, er is een motivatie voor de bestemmingswaarde van € 25,00 p/m ² landschappelijke inpassing gegeven. De gehanteerde waarde is niet aangepast.

Motivering bestemmingswaarde landschappelijke inpassing casus Drimmelseweg 17

De casus in overweging nemende zou er in onderhavig geval géén sprake zijn van een algehele waardevermindering van het toekomstige bedrijfserf. Dit omdat er nooit sprake zou zijn van een zelfstandige transactie van losse onderdelen van het complex. Een dergelijk complex wordt te allen tijde in haar geheel te worden gewaardeerd en/of zal worden verkocht.

Er zou dan wel in meer of mindere mate sprake zijn van differentiatie binnen de verschillende functies, zoals dit ook wordt gezien bij de getoonde transacties. Doch wordt in de praktijk gezien dat verschillende ondernemingen nagenoeg altijd rekening houden met enige vorm van landschappelijke inpassing bij soortgelijke (voormalig) agrarische bedrijven, zonder dat dit vanuit de regelgeving wordt verplicht. Eveneens wordt geen rekening gehouden met de situering van deze inpassingen, een deel hiervan is gelegen grenzend aan bedrijfswoningen en diens (beperkte) tuinen.

De conclusie zal hier zijn dat het wijzigen van de bestemming van agrarisch/bedrijf naar 'groen' in onderhavig geval géén negatief effect heeft op de totale waarde van het bedrijfscomplex, vooral gezien de beperkte mate en het feit dat het functioneel aansluit op de bestaande functies. Het zou louter een positief effect kunnen hebben op de totale waarde van het erf.

Kortgeleden kwam er een transactie langs, die verband houdt met deze casus. Het gaat om de transactie van 'het Gloeilampenplantsoen' in Eindhoven. Dit perceel (parkachtig) werd in 2019 geheel in verwilderde staat door de aangrenzende eigenaar van het bedrijventerrein (Strijp T) aangekocht voor een bedrag van € 1.500.000,00, circa € 65,00 per m². Het perceel heeft een oppervlak van 2,4 hectare en beschikt geheel over de bestemming 'groen' en heeft géén verdere (toekomstige) exploitatiemogelijkheden. De huidige eigenaar heeft het perceel gekocht met enig opportunisme, heeft verworven voor ongeveer € 13,00 per m² (speculatie).

Dit laat zien dat zogenoemde groene inpassing in een bedrijfscomplex een toegevoegde waarde heeft en partijen dus daadwerkelijk bereid zijn hier hogere dan 'gangbare' bedragen voor te betalen.

Kortom de gemeente bekijkt binnen haar grenzen per casus de waarde voor de landschappelijke inpassing en blijft in de casus 'Drimmeleseweg 17' bij een prijs van € 25,00 p/m².