

Aan de Raad

Made, 10 januari 2012

Agendapuntnummer: 6

Raadsvergadering : 26 januari 2012		Registratienummer: 12int0013211int03417 Casenr: 12.0004811.01368
Onderwerp: Bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Voorstraat ong."		
Portefeuillehouder: J.A. van Meggelen Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: C. Segeren	Bijlagen: 1. Raadsbesluit	Ter inzage: 1. Ontwerp-bestemmingsplan 2. Overzicht reacties wettelijk vooroverleg 3. Tekening voorbereidingsbesluit Witteweg 17
SAMENVATTING Verzocht wordt om in ruil voor beëindiging van de intensieve veehouderij Witteweg 17 in Made een ruimte-voor-ruimte woning te mogen oprichten aan de Voorstraat in Made. Het verzoek voldoet aan het vigerende beleid. Gedurende de reeds doorlopen procedure zijn geen inspraakreacties en/of zienswijzen ontvangen.		

VOORGESCHIEDENIS

Op 4 februari 2011 hebben we het verzoek ontvangen om in ruil voor beëindiging van de intensieve veehouderij Witteweg 17 in Made medewerking te verlenen aan het oprichten van een ruimte voor ruimtewoning aan de Voorstraat in Made (tussen nrs. 6 A en 6 E).

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Behalen milieuwinst en terugdringen versterking.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

In het kader van provinciale Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 en het daarin opgenomen artikel 11.3 waarin wordt verwezen naar de provinciale "Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006", bestaat de mogelijkheid in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor intensieve veehouderij, in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse, woningen op te richten in een kernrandzone of bebouwingscluster. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een Structuurvisie Plus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.

Om de aantasting van het buitengebied zo veel mogelijk te voorkomen is in de gemeentelijke notitie "Ruimte voor Ruimte, gemeente Drimmelen" (maart 2005) aangegeven in hoeverre de kernrandgebieden in aanmerking komen voor eventuele woningbouw. Onder meer is opgenomen dat de Voorstraat in Made als zoeklocatie voor woningbouw in aanmerking komt.



Slooplocatie

De intensieve veehouderij op de locatie Witteweg 17 is reeds beëindigd. Om toepassing te kunnen geven aan de provinciale en gemeentelijke ruimte voor ruimteregeelingen dient in ieder geval:

- a. 3500 kg fosfaatrechten te worden doorgehaald;
- b. de milieuvergunning met betrekking tot de intensieve veehouderij te worden ingetrokken;
- c. minimaal 1000 m² aan stalruimte die in gebruik was voor de intensieve veehouderij te worden gesloopt.

Beoordeling:

Ad a. Het doorhalen van de rechten heeft plaats gevonden.

Ad. b. Op de locatie Witteweg 17 was een vergunning aanwezig voor een varkenshouderij voor het houden van 620 vleesvarkens. Ons college heeft een beschikking afgegeven tot intrekking van het intensieve veehouderijgedeelte van de vergunning voor de inrichting op deze locatie.

Ad c. Voor sloop van de stalruimte is op 24 januari 2011 een omgevingsvergunning verleend. Op grond van deze vergunning is reeds 1065 m² stalruimte gesloopt. De bewijsstukken zijn als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen.

Bouwlocatie

De ruimte voor ruimtewoning wordt voorgesteld aan de Voorstraat in Made, tussen Voorstraat 6A en 6 E. Betreffende locatie is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied en daarin bestemd tot "agrarisch gebied" met de aanduiding "kernrandgebied". Het oprichten van een woning binnen deze bestemming is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan.

In de notitie "Ruimte voor Ruimte, gemeente Drimmelen" is vastgelegd welke locaties binnen het kernrandgebied in aanmerking komen als zoeklocatie voor ruimte voor ruimtewoningen. Het kernrandgebied aan de Voorstraat is daarin opgenomen.

Om de ontwikkeling van betreffende ruimte voor ruimtewoning aan de Voorstraat mogelijk te maken zal het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk moeten worden herzien. Hiertoe is het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Voorstraat ong." opgesteld.

WAT GAAN WE DOEN?

Bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan is, ter beoordeling, toegestuurd aan de verschillende belanghebbende instanties (waaronder provincie, VROM-inspectie, waterschap). De reacties van de instanties zijn opgenomen in het bijgevoegde overzicht.

Ter visie legging

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 29 april tot en met 9 juni 2011 voor een ieder ter inzage gelegen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens van 28 oktober tot en met 8 december 2011 ter inzage gelegen. Hiervan is op 27 oktober 2011 door middel van een gemeentelijke publicatie mededeling gedaan in weekblad 't Carillon en in de Staatscourant. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende beide termijnen van tervisielegging zijn geen reacties en/of zienswijzen ontvangen.

Bij de uitwerking van het bouwplan stuitte de bouw kandidaat op de beperking dat in de regels van het ontwerp-bestemmingsplan is bepaald dat de voorgevel van de woning in de



voorste bouwgrens moet worden opgericht. Dit betekent dat de woning op korte afstand van de straat zou moeten worden opgericht. De bouw kandidaat wenst de woning op grotere afstand van de weg op te richten. Gelet op de grote diversiteit in situering van de woningen aan de Voorstraat is het vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar om de woning verder van de weg te situeren. Voorgesteld wordt om in de regels de verplichting tot het bouwen van de woning in de voorste bouwgrens te laten vervallen en het bestemmingsplan om die reden gewijzigd vast te stellen.

Vorbereidingsbesluit

Bij de aanvraag voor ontwikkeling van een ruimte voor ruimte kavel geldt als eis dat op de slooplocatie sprake is van een passende herbestemming ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Wijziging van de bestemming zal worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Om in de tussentijd herbouw van stallen op de saneringslocatie te voorkomen, wordt voorgesteld om voor het perceel Witteweg 17 in Made een voorbereidingsbesluit te nemen.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

Bij deze ontwikkeling zijn de bouw kandidaat (Voorstraat ong.), de grondeigenaar van het perceel aan de Voorstraat, de initiatiefnemer (Witteweg 17) en hun adviseur betrokken.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Omdat toepassing van de regeling ruimte voor ruimte wijzigingen inhoudt voor zowel een slooplocatie als een bouwlocatie en deze onlosmakelijk met elkaar worden verbonden, zijn afspraken vastgelegd in de Overeenkomst inzake de regeling ruimte-voor-ruimte Witteweg/Voorstraat. Hierin zijn tevens afspraken gemaakt over vergoeding van planschadekosten.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Via een publicatie in weekblad 't Carillon en in de Staatscourant zal de bevolking op de hoogte worden gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het voorbereidingsbesluit.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld bij Raad van State en/of een schorsingsverzoek worden ingediend. Daags na het aflopen van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, mits er door Raad van State geen schorsingsverzoek is ontvangen.

Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning aan de Voorstraat worden verleend.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen,

drs. C. Smits
Secretaris

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

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 januari 2012;

gelet op;
artikel 3.7, 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

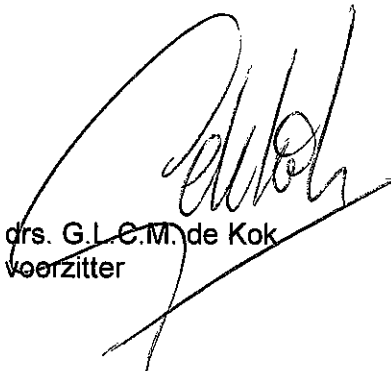
1. het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Voorstraat ong." ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
2. dat de wijziging een aanpassing van artikel 3.2.1.a van de regels betreft;
3. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen naar NL.IMRO.1719.1bp11voorstraat-vg01;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. te verklaren dat voor de locatie Witteweg 17 in Made een bestemmingsplan wordt voorbereid (imro-code: NL.IMRO.1719.1vbwitteweg17-vg01);
6. dit voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op de eerste dag na publicatie.

Made, 26 januari 2012

de raad voornoemd,



mr. M.J.N. Schetters-Schuurbiers
griffier



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