

Aan de Raad

Made, 30 mei 2024

Raadsvergadering 27 juni 2024	Registratienummer: 2024013194 2024013194 Casenr: 24.00249
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Boerenhoekstraat 42-44 te Made	

Portefeuillehouder: T.C.N. Simons Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: W. Hag Shamas	Bijlagen: Vast te stellen bestemmingsplan (toelichting, verbeelding en regels) met alle bijhorende bijlagen	Ter inzage: Het complete vast te stellen bestemmingsplan inclusief onderzoeken is te zien via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/
--	---	--

SAMENVATTING

In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan Boerenhoekstraat 42-44 te Made ter vaststelling aangeboden. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gecreëerd om een gedeelte van de percelen aan de Boerenhoekstraat 42 en 44 te Made om te zetten van 'agrarisch' naar 'wonen'. De agrarische bedrijfswoning aan de Boerenhoekstraat 44 wordt hiermee omgezet naar een burgerwoning. Bestaande agrarische bebouwing wordt gesloopt en op het perceel van Boerenhoekstraat 42 wordt een burgerwoning toegevoegd

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen dit bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Na Vaststelling van het bestemmingsplan staat formeel nog een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State.

VOORGESCHIEDENIS

Principebesluit :

Op 8 maart 2022 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan:

1. Het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen;
 2. Het toestaan van een extra, tweede levensloopbestendige woning op het perceelnummer 2140 (Boerenhoekstraat 42);
 3. De bouwregels van het bestemmingsplan Kern Made van toepassing te verklaren, waarbij echter het bebouwingspercentage maximaal 25% per woonperceel mag bedragen, om in de benodigde kwaliteitswinst te kunnen voorzien.
- Onder de volgende voorwaarden:
- Alle bedrijfsgebouwen en opstallen, met uitzondering van de (bedrijfs)woning en de bestaande garage, worden gesloopt;
 - Aanhouden huidige voorgevelrooilijn; deze ligt op ca. 18 meter van de straat;

- Maximaal bebouwingspercentage bedraagt 25% per woonperceel;
- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter;
- Per woning 3 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Er wordt gebouwd volgens de bouwregels bestemming Wonen uit bestemmingsplan Kern Made: goot- en bouwhoogte 7 en 11 meter, diepte hoofdgebouw 12 meter.

Deze voorwaarden zijn in het plan verwerkt en komen hieronder:

Sloop voormalige bedrijfsbebouwing

Alle voorwaarden uit het principeakkoord zijn overgenomen en in het bestemmingsplan verwerkt, behalve de voorwaarde dat alle bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt. Initiatiefnemer mogen binnen de bestemming 'wonen' namelijk 25% per bouwperceel gebruiken om bijgebouwen te ontwikkelen. In het kader van duurzaamheid wordt geadviseerd om het gedeelte van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wat kan worden ingezet als bijgebouw niet verplicht te laten slopen tot een maximum bebouwingspercentage van 25% per bouwperceel.

Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het op 21 maart 2013 vastgestelde bestemmingsplan Kern Made. De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch' en heeft een bouwvlak met een maximum bebouwingspercentage van 60%. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde Archeologie – 2'. De realisatie van het plan past niet binnen het bestemmingsplan Kern Made. Dit aangezien de nieuwe woning en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning niet mogelijk zijn binnen de bestemming 'Agrarisch'. Om onderhavig planvoornemen mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening nodig.

Besluit MER

Een voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. waaruit blijkt of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee dit ingepast en gerealiseerd wordt, wordt uitgesloten dat het beoogde plan belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. Aan de hand van deze uitkomst is er geen om aanleiding de uitgebreide m.e.r.-procedure te doorlopen.

De realisatie van het plan past niet binnen het bestemmingsplan Kern Made. Dit aangezien de nieuwe woning en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning niet mogelijk zijn binnen de bestemming 'Agrarisch'. Om onderhavig planvoornemen mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening nodig.

Ontwerpbestemmingsplan Boerenhoekstraat 42-44 te Made Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg (volgens artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening) toegestuurd aan de verschillende (wettelijk verplichte) overlegpartners.

-Het Waterschap Brabantse Delta heeft schriftelijk een positief wateradvies afgegeven.
-De provincie Noord-Brabant heeft een inhoudelijke reactie gestuurd en geeft aan dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen. Wel waren er een aantal zaken die de provincie graag meegaf voor de verdere planvorming. Deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

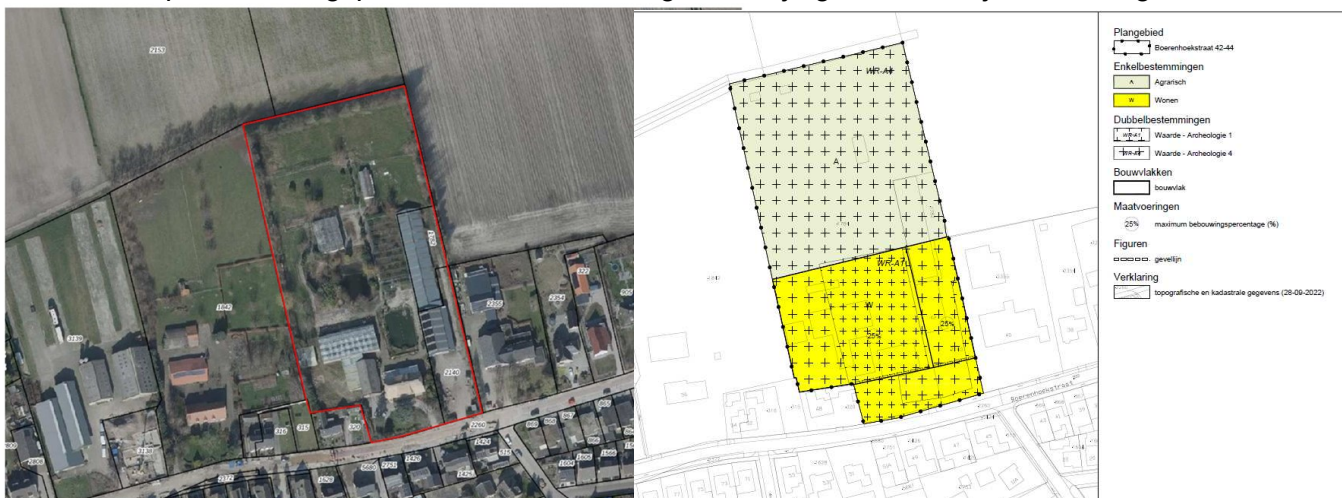
Omgevingsdialoog

Op 24 september 2022 is een buurtbarbecue georganiseerd waarbij omwonenden zijn ingelicht over het plan. Tijdens deze bijeenkomst waren de reacties unaniem positief. Op 26 september 2022 zijn de bewoners van de Boerenhoekstraat 40, 48, 41, 43, 45, 47, 49, 51a en 51 middels een brief in kennis gesteld van de plannen en is hierop een reactie gevraagd. Dit zijn de adressen die zicht hebben op het plangebied, dan wel hier aan grenzen. Van zeven van de negen adressen is een positieve reactie ontvangen. Twee adressen hebben niet gereageerd. Er was geen aanleiding te veronderstellen dat er bezwaren zijn tegen het plan.

Op 30 nov 2023 heeft het college ingestemd met het Ontwerpbestemmingsplan Boerenhoekstraat 42-44, de anterieure overeenkomst en de terinzagelegging van dat ontwerp plan (zie collegenota met nummer 2023279266)

Door het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen, wordt de ontwikkeling om een gedeelte van de percelen aan de Boerenhoekstraat 42 en 44 te Made om te zetten van 'agrarisch' naar 'wonen' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De agrarische bedrijfswoning aan de Boerenhoekstraat 44 wordt hiermee omgezet naar een burgerwoning. Bestaande agrarische bebouwing wordt gesloopt en op het perceel van Boerenhoekstraat 42 wordt een burgerwoning toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan Boerenhoekstraat 42-44 te Made heeft met ingang van 22 december 2023 voor de duur van acht weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn / haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.



Afbeelding 1 : Ligging plangebied

Afbeelding 2 : Verbeelding bestemmingsplan

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan “Boerenhoekstraat 42-44”, te Made met identificatienummer NL.IMRO.1719.1bp22boerenhstr44-on01

Hierdoor wordt de ontwikkeling om een gedeelte van de percelen aan de Boerenhoekstraat 42 en 44 te Made om te zetten van ‘agrarisch’ naar ‘wonen’ juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De agrarische bedrijfswoning aan de Boerenhoekstraat 44 wordt hiermee omgezet naar een burgerwoning. Bestaande agrarische bebouwing wordt gesloopt en op het perceel van Boerenhoekstraat 42 wordt een burgerwoning toegevoegd.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de Wet ruimtelijke ordening en de geldende beleidsdocumenten van de gemeente , regio , provincie en Rijk.

Hieronder wordt ingegaan op de meeste relevante gemeentelijke beleidsdocumenten die van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving

Het voorliggend plan betreft de toevoeging van een woning en het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning binnen het bestaand stedelijk gebied op een bestaand bouwperceel. Hiermee wordt zuinig ruimtegebruik bevorderd, waardoor bestaande kwaliteiten buiten het bestaand stedelijk gebied behouden blijven. Het plan past daarmee binnen de kaders van de omgevingsvisie.

Omgevingsvisie Drimmelen

Het plan voorziet in het omzetten van de bestaande bedrijfswoning en het realiseren van een nieuwe woning. Door het opruimen van de oude agrarische bedrijfsbebouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Ook wordt het verhard oppervlak aanzienlijk verminderd waardoor het plan klimaat en water robuust is en bijdraagt aan het vergroenen van de leefomgeving. Daarnaast wordt de nieuwe woning energiezuinig en gasloos gebouwd om bij te dragen aan duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Hierbij past het plan binnen de kaders van de omgevingsvisie.

Integraal groenbeleidsplan 2017-2026

Met het plan behoeven geen waardevolle groenstructuren in openbaar gebied of op particulier terrein te worden geveeld. Het aanwezige openbare groen blijft behouden. In het Integraal groenbeleidsplan 2017-2026 stelt de gemeente de ambitie van 50 m2 openbaar groen per te bouwen woning in de kern te hebben. Het betreft een richtlijn vanuit het oogpunt van maatwerk. De nieuwbouwplannen worden bijvoorbeeld bekeken in relatie met bestaand groen in de omgeving, de aanwezigheid van grote tuinen en de nabijheid van het buitengebied. Met het onderhavige plan zal geen sprake zijn van de toevoeging van openbaar gebied, daar de ontwikkeling plaatsvindt binnen een bestaand lint. Toevoeging van openbaar groen binnen het plangebied is daarmee niet mogelijk. De nieuwe woning komt in rooilijn met de omliggende bebouwing aan de Boerenhoekstraat te liggen. Daarmee ontstaat voldoende ruimte voor een groene voortuin.

Duurzaamheidsparagraaf

Er wordt verouderder agrarisch bedrijfsbebouwing gesloopt. De nieuwe woning zal moeten voldoen aan de energieprestatie indicatoren die gelden voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Hiermee is er sprake van een duurzaam ontwerp , goede isolatie en aardgasvrij.

WAT GAAN WE DOEN?

Als uw raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen wordt dit besluit gepubliceerd. Eenieder kan beroep indienen tegen dit besluit. Als geen beroep wordt ingediend is het bestemmingsplan zes weken na bekendmaking van uw besluit onherroepelijk.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

Bij de totstandkoming van dit project is intern afstemming gezocht bij alle benodigde specialisten. Daarnaast is er overeenstemming gezocht met onze reguliere vooroverlegpartners zoals de Provincie en het Waterschap.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Op 30 november 2023 heeft uw college besloten om de anterieure overeenkomst met de exploitant aan te gaan. In de anterieure overeenkomst zijn o.a. afspraken gemaakt over verplichtingen van ondergetekenden, vergoeding van gemeentelijke kosten en planschade.

De procedure is kostenneutraal. Dit betekent dat alle gemeentelijke kosten op de initiatiefnemer worden verhaald, dat u als gevolg daarvan niet wordt verzocht hiervoor middelen te reserveren en dat de gemeente hierin geen risico's loopt. De relatief lange voorbereidingstijd is verrekend in de kosten.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

Het betreft de vaststelling van een bestemmingsplan. Alternatieven zijn daarom niet aan de orde.

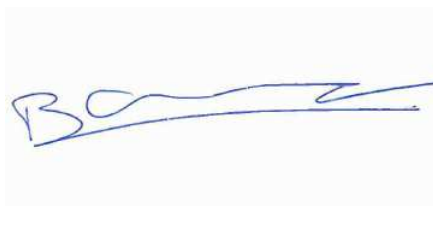
HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Uw besluit gepubliceerd zal worden in het officiële elektronische publicatieblad. Dit wordt uitgevoerd met behulp van de voorziening DROP (Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties) T.b.v. borging van goede communicatie wordt het besluit daarnaast gepubliceerd in 't Carillon. In dit specifieke geval zal de omgeving op de hoogte worden gebracht van uw besluit.

WAT IS DE VERVOLGPCEDURE?

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt uw besluit bekendgemaakt. Daags na bekendmaking ligt het vastgelegd bestemmingplan gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kan beroep worden aangetekend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen



A.J.M. Martens
Gemeentesecretaris

B.H.G. Scholtze
Burgemeester

,

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.;17 mei 2024

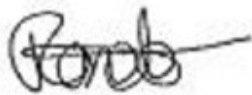
gelet op 3.38 Wet ruimtelijke ordening ;

B e s l u i t :

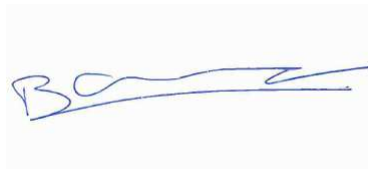
Het Bestemmingsplan 'Boerenhoekstraat 42-44' te Made, met identificatienummer NL.IMRO.1719.1bp22boerenhstr44-on01, ongewijzigd vast te stellen. Na Vaststelling van het bestemmingsplan staat formeel nog een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State.

Made, 27 juni 2024

de raad voornoemd,



F.M.C. Ronde
Griffier



B.H.G. Scholtze
Voorzitter raad