

Nota zienswijzen m.b.t. ontwerp-bestemmingsplan “Wildestraat 13” te Wagenberg

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan “Wildestraat 13” te Wagenberg heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 5 juni 2020 tot en met 16 juli 2020 ter visie gelegen in het gemeentehuis van Drimmelen. Het plan kon tevens digitaal te worden geraadpleegd via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de ter inzage-termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken. Er is één zienswijze ingediend. Hieronder wordt deze zienswijze samengevat en beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze gegrond is verklaard en of er naar aanleiding hiervan het ontwerp-bestemmingsplan is gewijzigd..

Nr.	Zienswijze	Ingekomen	Voorstel wijziging ontwerp-bestemmingsplan
20200 02868 2	1. Rijppaert & Peeters advocaten, Postbus 4068, 4900 CB Oosterhout	15 juli 2020	
1.	Het advocatenkantoor heeft namens haar cliënten (hierna: reclamanten), een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan Wildestraat 13 te Wagenberg. Reclamanten zijn de eigenaren van het perceel kadastraal bekend gemeente Terheijden, sectie I nummer 1567, dat direct ten zuiden van het perceel Wildestraat 13 te Wagenberg is gelegen.		
a.	In de zienswijzen worden de volgende grieven geuit: <u>Onzorgvuldig besluit</u> Reclamanten achten het onzorgvuldig dat zij door de gemeente niet in kennis zijn gesteld van de beoogde wijziging van het bestemmingsplan. Dit terwijl zij eigenaren zijn van gronden die gedeeltelijk binnen het plangebied van het bestemmingsplan Wildestraat 13 zijn gelegen en waarvan het agrarische bouwvlak (ook op hun gronden) komt te vervallen.	Voorafgaand aan de ter inzage legging van het voorontwerp-bestemmingsplan heeft de gemeente alleen de bewoners van enkele omliggende huisadressen hiervan op de hoogte gesteld. Hoewel reclamanten niet door de gemeente zijn geïnformeerd, hebben zij wel tijdig van de ter inzage legging kennis genomen. Op 6 maart 2020, ingekomen op 10 maart 2020, hebben reclamanten namelijk een inspraakreactie tegen het voorontwerp-bestemmingsplan ingediend. Bij de start van de wettelijke procedure, waarbij het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd, zijn reclamanten wel schriftelijk in kennis gesteld. Opgemerkt wordt dat het agrarische bouwvlak in zijn geheel behoorde bij het agrarische bedrijf dat op	De zienswijze is ongegrond. Een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan is niet noodzakelijk.

Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Wildestraat 13 te Wagenberg
Gemeente Drimmelen, 13 september 2020

b.	Reclamanten merken op dat het zorgvuldigheids-beginsel een belangrijke plaats in het bestuursrecht inneemt. Bij de voorbereiding van een besluit dient het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent relevante feiten en de af te wegen belangen te vergaren en het bestuursorgaan dient de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af te wegen, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit. Reclamanten stellen dat uit het ontwerp-bestemmingsplan niet blijkt dat hun belangen zijn meegenomen en afgewogen. <u>Onredelijk besluit</u> Het wordt niet redelijk geacht dat de gemeente wel medewerking verleent aan het mogelijk maken van een bestaande illegale activiteit (kinderdagverblijf als hoofdactiviteit) maar geen medewerking verleent aan een activiteit van reclamanten die past binnen het huidige bestemmingsplan (agrarisch bedrijf).	Wildestraat 13 is gevestigd. De eigenaar van dat perceel heeft een perceel landbouwgrond aan reclamanten verkocht waarop een deel van het agrarische bouwvlak rust. De belangen van reclamanten zijn wel degelijk bij het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan meegenomen en afgewogen. In lijn met de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 maart 2020 (nr.201901027), zijn deze belangen echter niet gehonoreerd. Op de voornoemde datum heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat het college van de gemeente Drimmelen terecht de vergunningsaanvraag voor de bouw van een landbouwschuur op de gronden van reclamanten, gelegen ten zuiden van het perceel Wildestraat 13 en binnen het agrarische bouwvlak, heeft geweigerd omdat: - het bouwplan voorziet in het realiseren van een tweede agrarische bedrijf binnen het agrarische bouwvlak zodat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan; - de landbouwschuur niet wordt gebouwd ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf en daarom in strijd is met het bestemmingsplan. Om vergelijkbare redenen is op 15 juni 2020 een nieuwe vergunningsaanvraag voor het oprichten van een stalruimte en een africhtings- en trainingsruimte op dezelfde gronden van reclamanten geweigerd. Op basis van het gemeentelijk ruimtelijke beleid, is het aanvaardbaar om de juridisch-planologische situatie aan de Wildestraat 13 te Wagenberg in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie waarbij de bedrijfsactiviteiten van het agrarisch bedrijf zijn beëindigd en het kinderdagverblijf de hoofdactiviteit is geworden. Bij deze herbestemming kan het agrarische bouwvlak, inclusief het gedeelte dat op het	De zienswijze is ongegrond. Een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan is niet noodzakelijk.
----	--	---	--

*Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Wildestraat 13 te Wagenberg
Gemeente Drimmelen, 13 september 2020*

c.	Het wordt evenmin redelijk geacht dat het agrarische bouwvlak op het perceel van reclamanten wordt wegbestemd waardoor de gebruiksmogelijkheden beperkt worden en ook de waarde van het perceel van reclamanten aanzienlijk verminderd. <u>Parkeernorm</u> De parkeerbehoefte is onjuist berekend en voldoet niet aan de parkeernormen.	perceel van reclamanten is gelegen, niet in stand blijven. Daarentegen is de bouw van opstallen ten behoeve van een nieuw agrarisch bedrijf op het perceel van de reclamanten niet wenselijk. Een dergelijke nieuwvestiging is in het bestemmingsplan Buitengebied/Veegplan uitgesloten. De bouw hiervan is op basis van het huidige agrarische bouwvlak, zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bevestigd, eveneens niet toegestaan. De besluitvorming ten aanzien van deze onvergelykbare ruimtelijke vraagstukken valt voor de betrokkenen verschillend uit. Daarbij is er geen sprake van onredelijke besluitvorming maar van een zorgvuldige en gemotiveerde afweging die op bestaand ruimtelijke beleid (o.a. bestemmingsplan Buitengebied/Veegplan) en jurisprudentie is gestoeld. Door het vervallen van het agrarische bouwvlak wijzigen de gebruiksmogelijkheden van de gronden voor reclamanten feitelijk niet. De uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 maart 2020 (nr.201901027), maakt duidelijk dat reclamanten geen gebruik van de bouw mogelijkheden van het agrarische bouwvlak kunnen maken omdat een dergelijk bouwvoornemen betrekking heeft op de vestiging van een 2^e agrarisch bedrijf binnen hetzelfde agrarische bouwvlak. Volgens het vigerende bestemming is dit, zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bevestigt, niet toegestaan. In het Beleidsplan Verkeer en Vervoer 2018-2028 is het volgende opgenomen <i>“De gemeente Drimmelen heeft geen specifieke parkeernormen. Voor het toepassen van de parkeernormen gaan wij uit van de meest actuele landelijke parkeerkencijfers (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) die zijn opgesteld door het Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, CROW. De parkeerkencijfers kennen</i>	Deze zienswijze is gegrond. De parkeerbalansberekening wordt aangepast aan de juiste parkeernorm. Op het terrein is, een parkeercapaciteit van 12 parkeerplaatsen opgenomen. Het ontwerp-bestemmingsplan
----	---	---	---

Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Wildestraat 13 te Wagenberg
Gemeente Drimmelen, 13 september 2020

		een minimum en maximum normering. In de gemeente Drimmelen is geen sprake van een uitzonderlijke situatie, op grond waarvan een hoge of lage parkeerbehoefte verwacht mag worden. Om die reden wordt voor onze gemeente uitgegaan van het gemiddelde tussen het minimum en maximum kencijfer. Er is een verband tussen de vraag naar parkeerplaatsen en de stedelijkheidsgraad. In een meer stedelijk gebied is het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen (openbaar vervoer, fiets, lopen) beter, waardoor er minder vraag is naar parkeerplaatsen. De gemeente Drimmelen is volgens de typologie van stedelijkheidsgraad van het CBS gekwalificeerd als 'weinig stedelijk'. Naast de stedelijkheidsgraad moet voor het bepalen van de vraag naar parkeerplaatsen ook rekening gehouden worden met de locatie binnen de kern of gebied. Op basis van de richtlijnen van het CROW wordt onderscheid gemaakt naar de "stedelijke zones". Voor de gemeente Drimmelen worden de volgende stedelijke zones onderscheiden: • <i>Centrum</i>: gebieden in de bebouwde kom van Made en Terheijden die zijn aangemerkt als "Winkelconcentratiegebied" en/of "Centrum"; • <i>Rest bebouwde kom</i>: overige delen bebouwde kom van Made en Terheijden, evenals de overige kernen in de gemeente Drimmelen (binnen de bebouwde kom); • <i>Buitengebied</i>: gebied buiten de bebouwde kom binnen de gemeente Drimmelen". Op basis van de actuele landelijk parkeerkencijfers bedraagt het minimum en maximum kencijfer voor een kinderdagverblijf in de categorie stedelijkheidsgraad "weinig stedelijk", gelegen in het buitengebied, minimaal 1,4 en maximaal ,6 parkeerplaats (per 100 m²). De gemeente hanteert het (gemiddelde) kencijfer van 1,5 pareerplaats (per 100 m²). De door de reclamanten gehanteerde parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per 100 m² is derhalve onjuist en daarmee ook de berekening. Dit geldt echter ook voor de parkeerbalansberekening die in het ontwerp-	wordt op dit onderdeel aangepast/gewijzigd.
--	--	--	--

*Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Wildestraat 13 te Wagenberg
Gemeente Drimmelen, 13 september 2020*

d.	<u>Landschappelijke inpassing</u> Gesteld wordt dat de landschappelijke inpassing marginaal is en niet voldoet aan de voorwaarden die in het gemeentelijk en provinciaal beleid gesteld worden aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing.	bestemmingsplan is opgenomen. Hierbij is uitgegaan van de parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per 100 m². De juiste parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per 100 m² leidt, in plaats van de berekende 11,06 parkeerplaatsen, tot een parkeerbehoefte van 11,85, afgerond 12, parkeerplaatsen. Voor het halen en brengen is op het (voor)terrein voldoende (manoeuvrer- en opste)ruimte aanwezig. De parkeerbalansberekening heeft sec betrekking op de oppervlakte (790 m²) voor het kinderdagverblijf. Voor de parkeerbehoefte van de bedrijfswoning is op het (eigen) terrein, naast de beschikbare parkeerplaatsen voor het kinderdagverblijf, ruim voldoende parkeerplaats beschikbaar. Tot slot wordt opgemerkt dat er bij gemeente geen meldingen/klachten bekend zijn over parkeeroverlast ter plaatse van Wildestraat 13 te Wagenberg. De landschappelijke inpassing wordt op pagina 27 van de toelichting van het bestemmingsplan beschreven en gemotiveerd. Het landschappelijke inpassingsplan heeft als doel de bestaande bebouwing op het perceel Wildestraat 13 in te passen, zodat deze minder duidelijk zichtbaar zijn vanaf de Wildestraat. In de regels van het bestemmingsplan is de voorwaardelijke verplichting tot uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Daarmee is de kwaliteit van het landschap financieel, juridisch en feitelijk geborgd. Daarmede wordt voldaan aan de voorwaarden die aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit wordt gesteld. Reclamanten motiveren niet aan welke voorwaarden van het gemeentelijke en provinciaal beleid de landschappelijke inpassing niet zou voldoen.	De zienswijze is ongegrond. Een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan is niet noodzakelijk.
----	--	---	--

*Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Wildestraat 13 te Wagenberg
Gemeente Drimmelen, 13 september 2020*

e.	<u>Kwaliteitsverbetering</u> Bij de economische berekening van de kwaliteitsverbetering wordt ten onrechte uitgegaan van een waardedaling van het onroerend goed van de initiatiefnemer (= exploitant/eigenaar kinderverblijf Koetje Boe). Het provinciaal beleid vereist dat bij het omzetten van de agrarische bestemming naar een niet-agrarische bestemming, de overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Ten onrechte wordt voor de stal/bergruimte geen sloopverplichting opgelegd.	In het "Afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" is bepaald dat bij een planologische wijziging een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gehanteerd van 20% van de grondwaardevermeerdering die door de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen, is bij uitgevoerde taxatie de <u>volledige</u> planologische wijziging van het onderhavige bestemmingsplan beschouwd. De eigendomssituatie heeft geen invloed op deze waardebeoordeling. In artikel 3.73, lid 1, sub c van de Interim Omgevingsverordening is bepaald dat bij vestiging van een niet-agrarische functie in Landelijk gebied overtollige bebouwing dient te worden gesloopt. In de onderhavige situatie is er echter geen sprake van overtollige bebouwing. De bestaande bebouwde oppervlakte van 790 m² verkrijgt namelijk de bestemming Maatschappelijk. Deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen. Wel geldt de bestaande bebouwde oppervlakte van 790 m² als maximum dat voor deze bestemming op het perceel Wildestraat 13 mag worden gebruikt en zijn uitbreidingsmogelijkheden uitgesloten.	De zienswijze is ongegrond. Een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan is niet noodzakelijk.
f.	<u>Planschade</u> In het geval dat het bouwvlak op het perceel van reclamanten verval, leidt dit tot schade, welke schade in dit geval dus op de gemeente (en niet op initiatiefnemer) verhaald zal worden.	Indien reclamanten van mening zijn dat het bestemmingsplan "Wildestraat 13" te Wagenberg zal leiden tot een waardevermindering van hun eigendom, kan hiervoor op basis van de huidige wetgeving – na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan - afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Een verzoek om tegemoetkoming in schade dient binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan ingediend worden bij het college van burgemeester en	De zienswijze is ongegrond. Een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan is niet noodzakelijk.

Nota zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Wildestraat 13 te Wagenberg
Gemeente Drimmelen, 13 september 2020

g.	Reclamanten verzoeken om niet tot vaststelling van het bestemmingsplan Wildestraat 13 over te gaan althans de goedkeuring te onthouden voor zover het bestemmingsplan betrekking heeft op het perceel aan de Wildestraat 13 te Wagenberg, kadastraal bekend gemeente Terheijden, sectie I nummer 1567, dan wel een zodanig besluit te nemen dat de bestemming 'Agrarisch – 2' met bouwvlak op dit perceel behouden blijft.	wethouders. Voor het in behandeling nemen van een verzoek om tegemoetkoming in de planschade is een drempelbedrag van € 300,00 verschuldigd. Dit bedrag wordt bij een positief besluit aan de aanvrager geretourneerd. Er wordt, gelet op de inhoud en strekking van de beantwoording in reactie op de ingebrachte zienswijzen, geen aanleiding gezien om tegemoet te komen aan het verzoek van reclamanten.	
----	---	--	--