Aan de Raad

Made, 18 november 2025

Raadsvergadering 18 december 2025	**Registratienummer:** 2025028000 **Casenr:** Meerdere
Onderwerp: Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor aanvraag omgevingsvergunning Kerkdijk 5F te Made	

Portefeuillehouder: P.P.A.J. Akkermans **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** S. van Lieshout	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit 2. Ruimtelijke Onderbouwing Kerkdijk 5F Made	**Voorbereiden 'Raad in Gesprek':** ☐ Ja ■ Nee

SAMENVATTING

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Kerkdijk 5F te Made 3 bedrijfsunits (loodsen) te realiseren en te verhuren. De huidige woonfunctie van het perceel blijft in de toekomstige situatie gedeeltelijk behouden. De bedrijfsruimten worden op het zuidelijke gedeelte van het perceel gerealiseerd. Hiervoor is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend, voor het bouwen van de bedrijfsunits en afwijken van het bestemmingsplan.

Omdat de vergunningaanvraag is ingediend vóór 1 januari 2024 (dus voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet) is de Wro nog van toepassing op deze aanvraag. Om deze vergunning te verkrijgen, dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan middels artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Als onderdeel van deze procedure is de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) vereist, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, welke door de raad dient te worden afgegeven.

Voor dit initiatief is een anterieure overeenkomst gesloten.

VOORGESCHIEDENIS

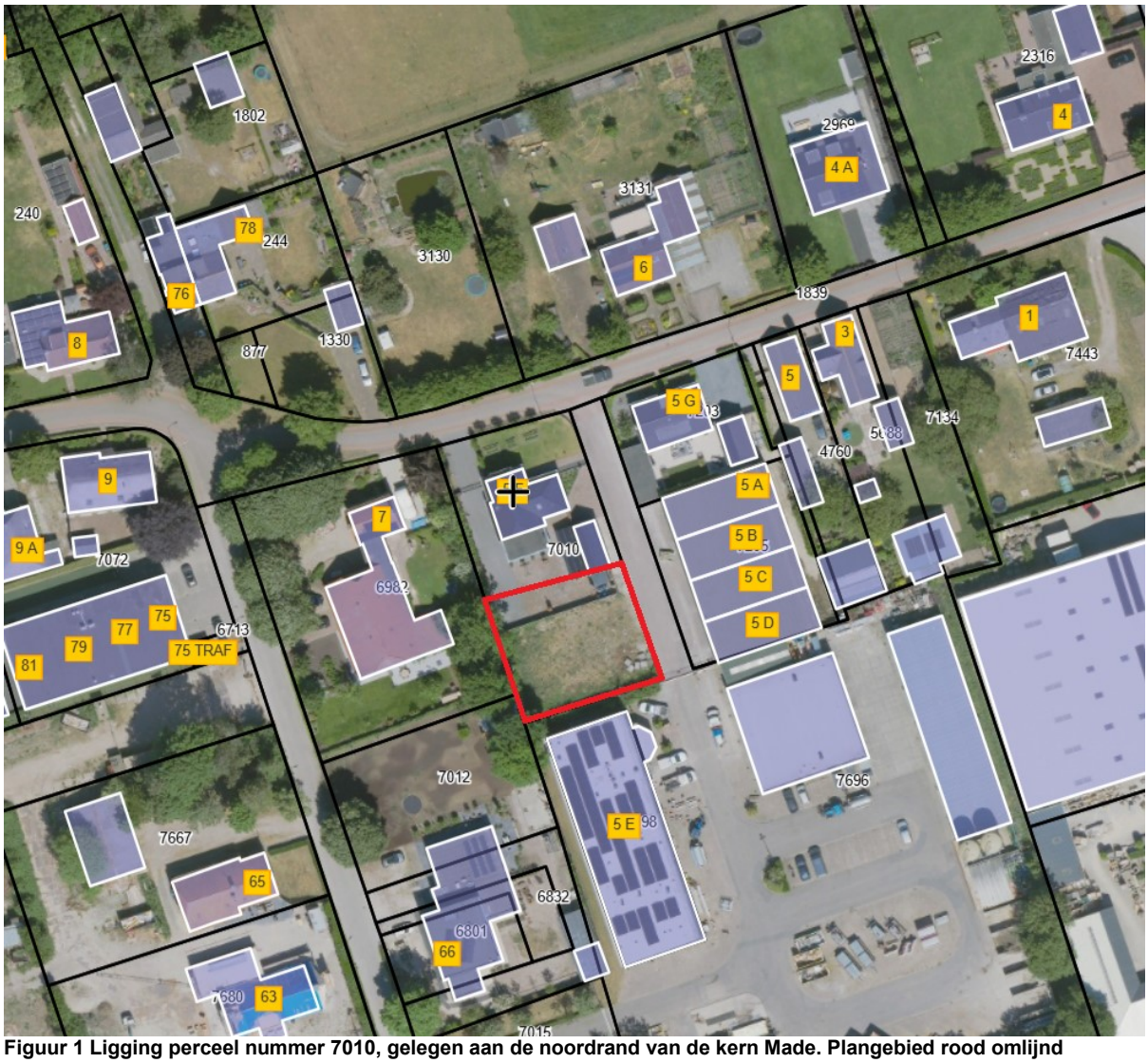
Initiatiefnemer heeft op 5 mei 2022 een vooroverleg ingediend voor de bouw van vier bedrijfsunits op het zuidelijke gedeelte van het perceel aan de Kerkdijk 5F te Made. Op het perceel bevindt zich een woning met bijgebouw en tuin.

De locatie Kerkdijk 5F, met kadastraal nummer 7010, sectie H, is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Made. Het totale perceel heeft een oppervlakte van 1.366 m². Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 600 m².

Op 14 juni 2022 is per brief aan initiatiefnemer gecommuniceerd dat het planvoornemen om 4 bedrijfsunits te realiseren niet passend is binnen het bestemmingsplan. Gecommuniceerd is dat het omzetten van 'Wonen' naar 'Bedrijf' ter hoogte van Kerkdijk 5F een ontwikkeling is waar op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing aan meegewerkt kan worden. In de brief zijn enkele aandachtspunten meegegeven, waaronder parkeren op eigen terrein en het compenseren van verhard oppervlak en een herplantingspicht. Daarnaast is voorgesteld om aan het volledige perceel de bestemming 'Bedrijf' toe te kennen, omdat de bestaande woning op het perceel enerzijds een belemmering zou kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling en de bedrijfsunits anderzijds een belemmering zouden kunnen vormen voor de bestaande woning.

Deze brief heeft geleid tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van 3 bedrijfsunits. De vergunningaanvraag is op 22 december 2023 ontvangen. Initiatiefnemer heeft daarbij

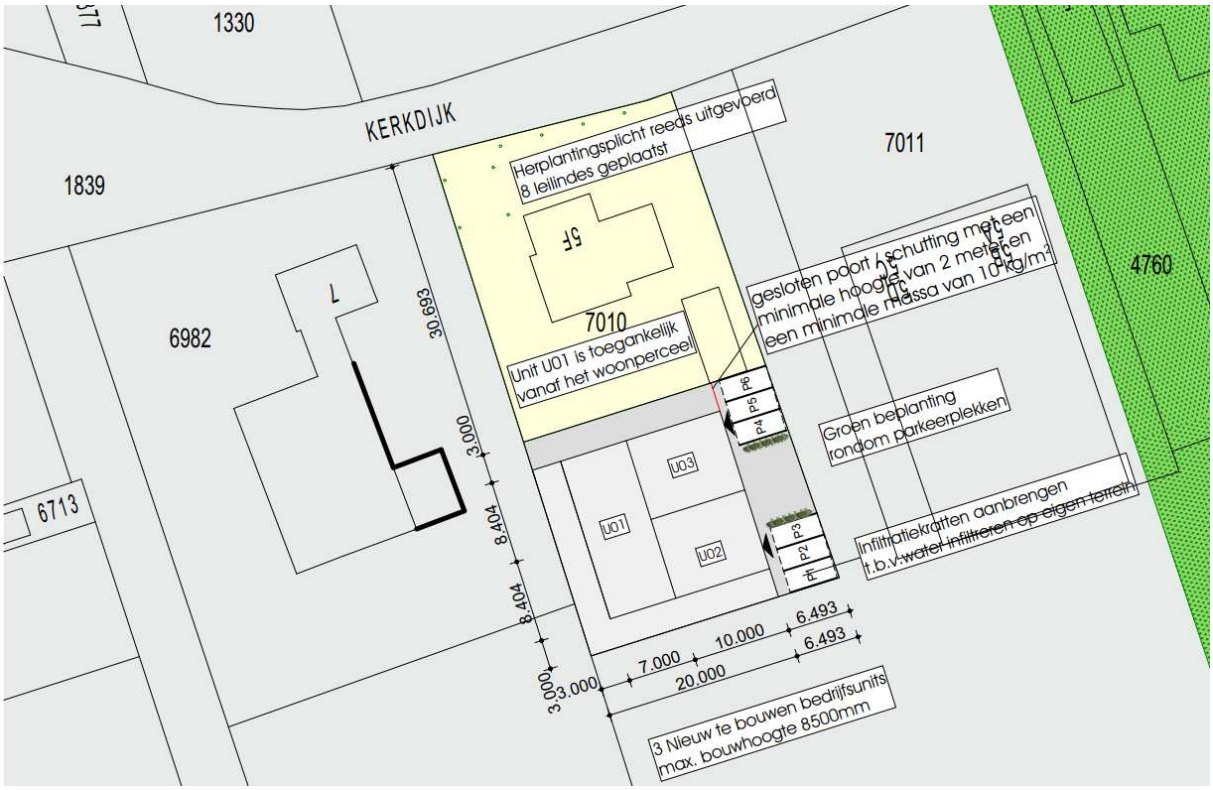
de mogelijkheden onderzocht om enkel het zuidelijk deel van het perceel om te zetten naar ‘Bedrijf’, waardoor het noordelijke deel van het perceel de bestemming ‘Wonen’ behoudt.



Figuur 1 Ligging perceel nummer 7010, gelegen aan de noordrand van de kern Made. Plangebied rood omlijnd

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Ter plaatse van Kerkdijk 5F geldt het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Kern Made’, vastgesteld op 21 april 2013. Voor het gehele perceel geldt de bestemming ‘Wonen’. Binnen deze bestemming is het realiseren van 3 bedrijfsunits niet toegestaan.



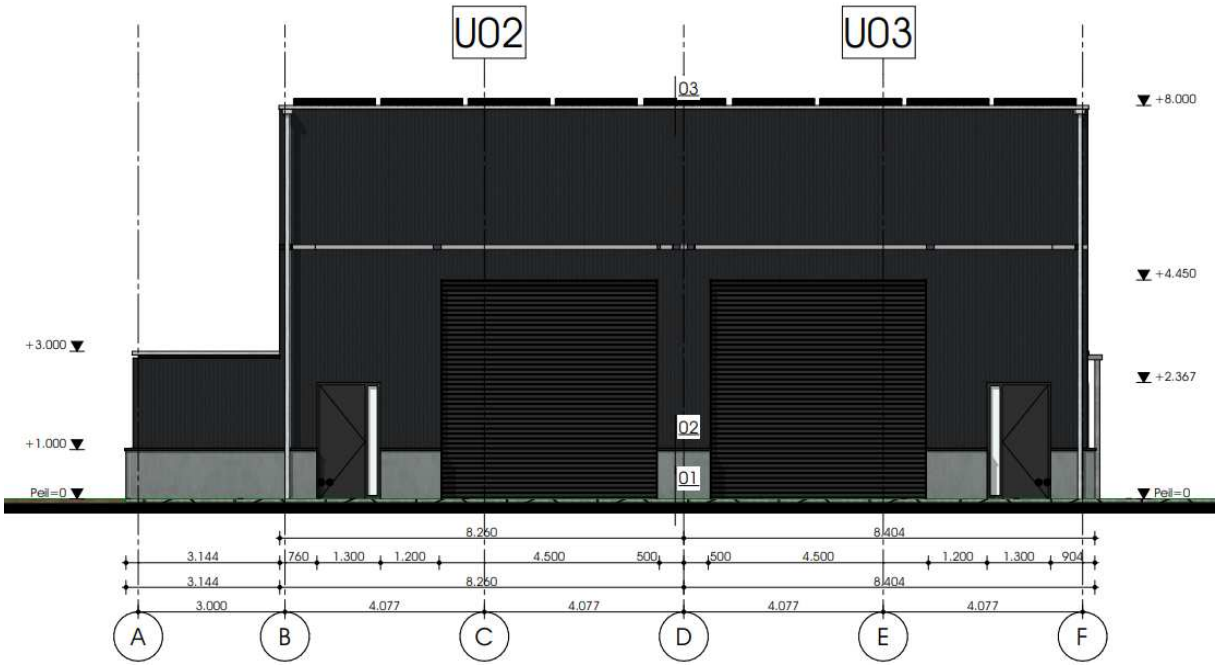
Figuur 2 Concept bouwplan

Om de realisatie van 3 bedrijfsunits op het zuidelijke gedeelte van het perceel mogelijk te maken, moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Omdat de vergunningaanvraag is ingediend vóór 1 januari 2024 (dus voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet) is de Wro nog van toepassing op deze aanvraag. De afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan is juridisch verankerd in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Gelet daarop dient voor de aanvraag om omgevingsvergunning te worden afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

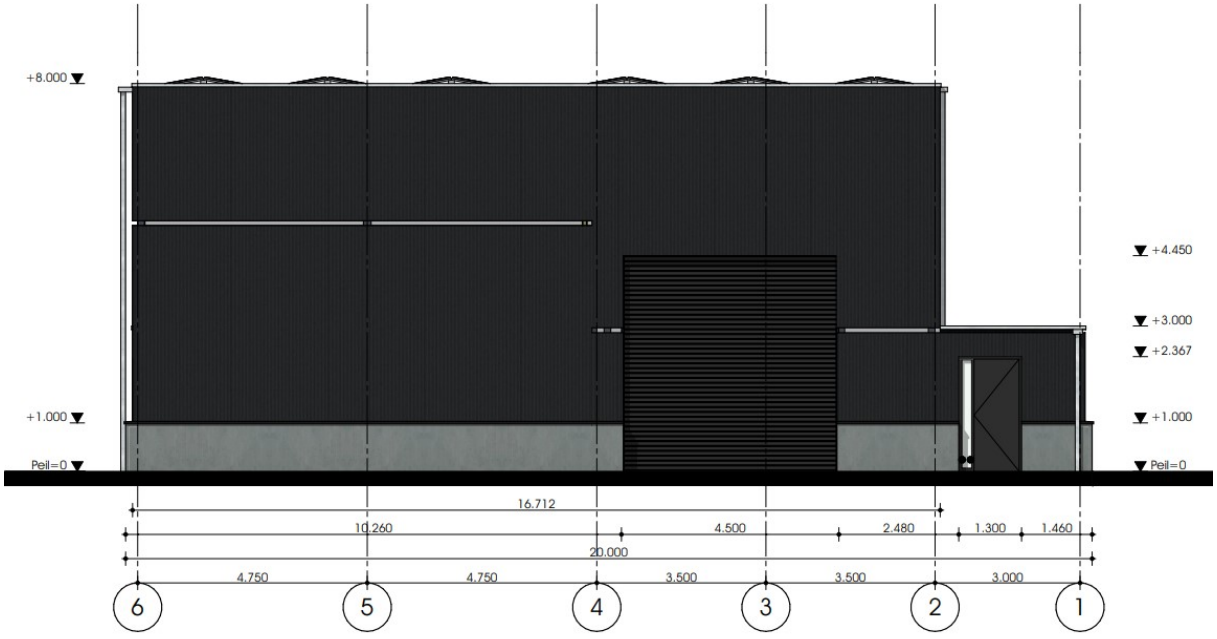
Onderdeel van de voornoemde procedure is de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb, enigszins te vergelijken met het adviesrecht van de raad nu bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten) als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) door de raad. De vvgb kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Indien de raad de vvgb weigert, moet het college de omgevingsvergunning weigeren. Indien de raad de vvgb wel verleent, dient het college positief of negatief te beslissen op de vergunningaanvraag.

Door toepassing van deze procedure kan initiatiefnemer, na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning, direct overgaan tot uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden.



Figuur 3 Beoogde voorgevel



Figuur 4 Beoogde zijgevel

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Omdat de vergunningaanvraag is ingediend vóór 1 januari 2024 (dus voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet) is getoetst aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het initiatief voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.5 t/m 3.8). Het planvoornemen voldoet ook aan alle voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.42. Het plangebied is gelegen binnen ‘stedelijk gebied’. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over ontwikkelingen met betrekking tot bedrijven. Het initiatief maakt drie bedrijfsruimten mogelijk waar nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen. Afstemming in regionaal verband is niet nodig indien de oppervlakte van het bedrijf kleiner is dan 5.000 m². De beoogde bedrijfsunits hebben een totale oppervlakte van circa 285 m² bvo, waardoor regionale afstemming niet noodzakelijk is.

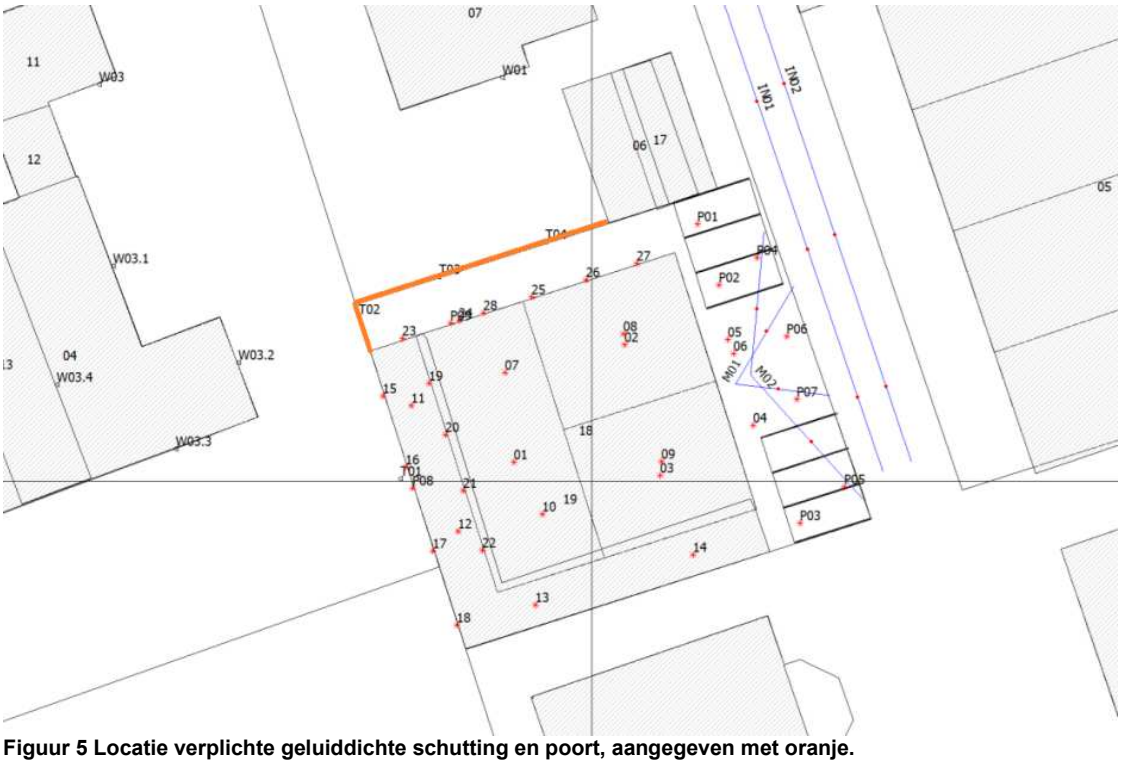
Omgevingsvisie 2040
Het plangebied is gelegen ter hoogte van het bestaande bedrijventerrein ‘Stuivezand’. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 3 bedrijfsruimten binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft kleinschalige bedrijfsruimten. Het planvoornemen kan daarmee voorzien in de lokale behoefte binnen de gemeente Drimmelen. Gemeente Drimmelen wil ondernemerschap en bedrijvigheid behouden en versterken. In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het planvoornemen niet leidt tot overlast voor de omgeving. Het planvoornemen is daarmee in lijn met de Omgevingsvisie van de gemeente Drimmelen.

Parkeren
Het toekomstig gebruik van de bedrijfsruimten kan, uitgaande van de CROW-publicatie 744, getypeerd worden als ‘bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)’. De parkeernorm voor een dergelijk bedrijf bedraagt op locatie 0,8 tot 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van het worst-case scenario van 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Het planvoornemen voorziet in 285 m² bvo. Op eigen terrein moeten daarmee 4 (3,7) parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Op eigen terrein worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Welstandsnota
Het plangebied aan de Kerkdijk 5F valt conform de Welstandsnota in het deelgebied ‘Overige gebieden’. Hier geldt welstandsniveau 0. In gebieden met welstandsniveau 0 worden plannen niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Omdat deze gebieden welstandsvrij zijn, wordt uitgegaan van vrijheid en verantwoordelijkheid, waarbij initiatiefnemers zelf zorg moeten dragen voor visuele kwaliteit. Toetsing aan de welstand is in dit geval niet aan de orde. Bouwplannen worden in deze gebieden overigens wel aan alle andere voorschriften getoetst. Er wordt voldaan aan de geldende bouwhoogtes.

Overig
In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vergunningaanvraag is beschreven hoe het plan past binnen de relevante ruimtelijke en milieutechnische wet- en regelgeving. In de omgevingsvergunning worden enkele voorschriften opgenomen om te borgen dat wordt voldaan aan de ruimtelijke en milieutechnische wet- en regelgeving.

1. Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden, is nader onderzoek naar huismussen en gierzwaluwen noodzakelijk. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot september worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen;
2. Als gevolg van de optredende maximale geluidniveaus worden de richtwaarden uit de VNG-publicatie overschreden tijdens de representatieve bedrijfssituatie ter plaatse van de rand van het bouwvlak. Om de optredende piekgeluiden te reduceren en te borgen dat omliggende gevoelige objecten geen nadelige effecten ondervinden van de bedrijfsbebouwing is het noodzakelijk om een gesloten schutting met poort te plaatsen. Deze schutting moet minimaal 2 meter hoog zijn. De schutting moet geplaatst worden op de grens met Kerkdijk 7 en Kerkdijk 5F, conform onderstaande figuur 5. De schutting moet bestaan uit een geheel gesloten structuur en de massa moet minstens 10 kg/m² bedragen;



Figuur 5 Locatie verplichte geluiddichte schutting en poort, aangegeven met oranje.

3. Bij bodemkundige ingrepen die de vrijstellingsgrenzen (100 m² en dieper dan 40 cm-mv) overschrijden, is aanvullend archeologisch onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Voor dit onderzoek moet een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen;
4. Bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan;
5. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
6. Bedrijven met een publieksaantrekkende werking zijn niet toegestaan.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF
Het dak van de bedrijfsunits wordt voorzien van zonnepanelen. Hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen. Het hemelwater wordt via de dakgoten afgevoerd op infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen. Er worden 18 infiltratiekratten aangebracht.

WAT GAAN WE DOEN?
Zie het kopje ‘wat is de vervolgprocedure’.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
Bij de totstandkoming van dit project is intern afstemming gezocht met alle benodigde specialisten. Daarnaast is er overeenstemming gezocht met onze regulieroverlegpartner, de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB).

In het kader van omgevingsdialoog zijn direct omwonenden per brief geïnformeerd over het bouwplan. De direct omwonenden hebben zowel mondeling als schriftelijk geen bezwaren kenbaar gemaakt.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
Het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst die met de exploitant is gesloten. Er is geen exploitatieplan nodig.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
De aanvraag om omgevingsvergunning voldoet aan wet- en regelgeving. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid. Er worden geen alternatieven geboden.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
In ’t Carillon en het Gemeenteblad wordt gepubliceerd wanneer de ontwerp vvgb en de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage liggen. Gedurende zes weken kan eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de raad.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
De ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp vvgb worden gelijktijdig ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan eenieder een zienswijze over de ontwerp omgevingsvergunning en/of de ontwerp vvgb naar voren brengen. Het college is het bevoegd gezag ten aanzien van de zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunning; de raad is het bevoegd gezag ten aanzien van de zienswijzen over de ontwerp vvgb.

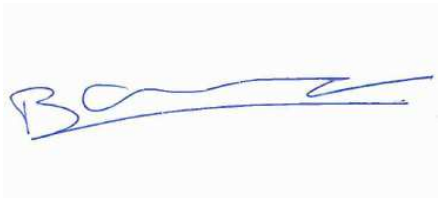
Nadat de raad heeft beslist over het wel of niet verlenen van de definitieve vvgb met inachtneming van de zienswijzen over de ontwerp vvgb (al dan niet met tussenkomst van een openbare hoorzitting bij de raadscommissie ruimtelijke plannen) beslist het college over de aanvraag omgevingsvergunning met inachtneming van de zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunning.

Voor een voortvarende afwikkeling van de vergunningaanvraag wordt voorgesteld om – indien er geen zienswijzen over de ontwerp vvgb zijn ontvangen – de vvgb te beschouwen als te zijn afgegeven en het college te laten beslissen op de vergunningaanvraag. Door dit procedurevoorstel hoeft – indien er geen zienswijzen zijn over de ontwerp vvgb – de raad niet voor een tweede keer te beslissen over de vvgb.

Dit betekent dat 18 december een besluit wordt genomen over de ontwerpstukken. Publicatie gebeurt dan eind december. Vervolgens worden de stukken tot en met half februari te inzage gelegd. Indien de raad voor een tweede keer moet beslissen over de vvgb, betekent dit dat – vanwege de verkiezingen – pas in juni een besluit kan worden genomen. Voor een voortvarende afwikkeling is het dus wenselijk in te stemmen met het procedurevoorstel om het college te laten beslissen over de aanvraag omgevingsvergunning indien er geen zienswijzen op de vvgb worden ontvangen.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen





S.K. Maas
Loco-gemeentesecretaris

B.H.G. Scholtze
Burgemeester

,

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.;6 november 2025

gelet op artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht;

B e s l u i t :

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor de Kerkdijk 5F te Made.
2. Indien geen zienswijzen naar voren worden gebracht die betrekking hebben op de vvgb, het college toestemming te verlenen om te beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Made, 18 december 2025

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening