GEMEENTE Drimmelen

Aan de Raad

Made, 4 april 2023

Raadsvergadering 11 mei 2023	**Registratienummer:** 2023001259 **Casenr:** 23.00194
Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan "Sluizeweg 15 te Made en Moerseweg 3A te Hooge Zwaluwe"	

Portefeuillehouder: T. Simons **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** A. Fenger	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit 2. Vast te stellen bestemmingsplan (toelichting, verbeelding en regels) met alle bijbehorende bijlagen 3. Nota van beantwoording Zienswijzen	**Ter inzage:** 1. Het complete vast te stellen bestemmingsplan inclusief onderzoeken is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl

SAMENVATTING

In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan "Sluizeweg 15 te Made en Moerseweg 3A te Hooge Zwaluwe" ter vaststelling aangeboden. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gecreëerd voor de bouw van 4 ruimte-voor-ruimte woningen aan de Sluizeweg 15 te Made. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing van de intensieve veehouderij in de vorm van twee (varkens)stallen aan de Moerseweg 3A te Hooge Zwaluwe worden gesloopt. Tevens wordt op deze locatie de planologische mogelijkheid om een intensieve veehouderij te hebben verwijderd. Er zijn meerdere zienswijzen ingediend tegen dit bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd 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 16 september 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het principeverzoek om onder voorwaarden 3 ruimte-voor-ruimte kavels te ontwikkelen op de planlocatie hoek Sluizeweg 15 / Drimmelenseweg 36A in Made (Corsa registratienummer: 2021015279). Een vierde woning was toegestaan mits er voldoende bouwtitels afkomstig zijn uit de gemeente Drimmelen vandaan komen. Dat is het geval. De gemeenteraad is over de voortgang van de ontwikkeling aan de Sluizeweg 15 per brief (Corsa registratienummer: 2023001259) geïnformeerd.

Ruimtelijke voorwaarden voor ontwikkeling

Naast het verkrijgen van de ruimte-voor-ruimte titels die nodig zijn om 4 woningen op het perceel aan de Sluizeweg 15 te ontwikkelen heeft u als voorwaarde gesteld dat:

- er sprake moet zijn van een ruimtelijke aanvaardbaar plan;
- een bomeneffect-analyse uitgevoerd moet worden.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan. Deze ruimtelijke aanvaardbaarheid is in goed overleg met de provincie tot stand gekomen. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing met een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt. Ook zal een bomeneffect-analyse worden uitgevoerd voorafgaand de realisatie. Dit hebben wij ook privaatrechtelijk geborgd.

Sluizeweg 15 Made
In de toekomstige situatie wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Sluizeweg 15 in Made gesloopt. In combinatie met de uit sloop aan de Moerseweg 3A in Hooge Zwaluwe voortkomende Ruimte-voor Ruimte-titels worden in het deelgebied Sluizeweg 15 vier ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning.

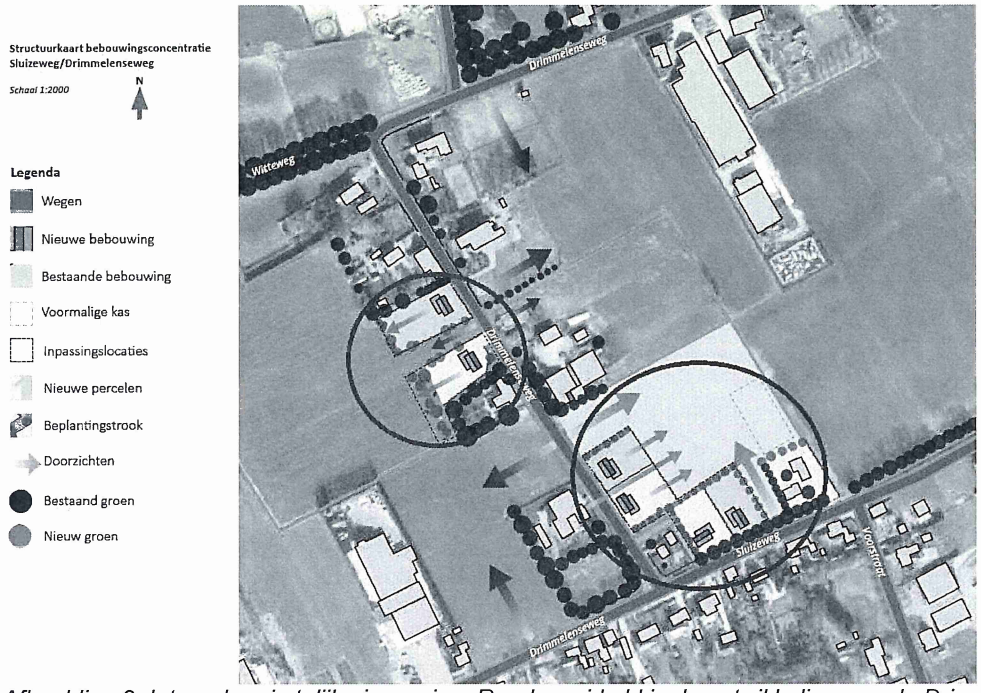
Moerseweg 3a
In de toekomstige situatie wordt aan de Moerseweg 3a de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing van de intensieve veehouderij in de vorm van twee (varkens)stallen gesloopt. Op deze locatie wordt de mogelijkheid om een intensieve veehouderij te hebben verwijderd. Een akkerbouwbedrijf blijft mogelijk, evenals een minicamping die al planologisch is toegestaan.



Afbeelding 1: landschappelijke inpassing (Sluizeweg 15 Made)

Landschappelijke inpassing
Hiermee bedoelen we het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting. In bovenstaande afbeelding van dit plan te zien. Voor de gehele landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de bijlage van de planregels.

Iets ten noorden van het plangebied aan de Drimmelenseweg wordt op dit moment een soortgelijke ontwikkeling (2 ruimte-voor-ruimte woningen aan de Drimmelenseweg) mogelijk gemaakt. Op verzoek van de provincie is ook een ruimtelijke onderbouwing gemaakt die de plannen met elkaar verbinding brengt en de doorzichten laat zien.



Afbeelding 2. Integrale ruimtelijke inpassing. Rood omcirkeld is de ontwikkeling aan de Drimmelenseweg en blauw omcirkeld is de ontwikkeling aan de Sluizeweg, het plan dat voorligt.

Vooroverleg
Er is bestuurlijk vooroverleg gepleegd als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening met relevante bestuursorganen zoals het Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant.

Besluitvorming ontwerpbestemmingsplan
Op 29 november 2022 heeft uw college besloten om de ruimtelijke procedure te starten omdat de ontwikkeling aan de Sluizeweg 15 niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied". Met het plan wordt ook de bedrijfswoning aan de Sluizeweg 15 omgezet naar een reguliere woning en wordt in het deelgebied Moerseweg 3a de aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd. De milieuvergunning voor de intensieve veehouderij aan de Moerseweg 3A is al eerder door de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant ingetrokken. Inmiddels heeft de gemeente ook al een sloopvergunning verleend en zal op zeer korte termijn de sloop beginnen.

Gewijzigde vaststelling
Het ontwerpbestemmingplan gedurende 6 weken tot en met 19 januari 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn meerdere zienwijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn overgenomen/samengevat in de bijgevoegde "Nota beantwoording Zienswijzen" gedateerd op 4 april 2023. Een van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan leidt tot wijziging van de bouwregels. Hierdoor is er geen sprake van een ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan maar een gewijzigde vaststelling.
De wijziging betreft voor de 2 woningen aan de Sluizeweg en de 2 woningen aan de Drimmelenseweg een aanpassing in de goot- en nokhoogte. In plaats van 9 meter en 11 meter wordt aangesloten bij de bouwregels in het naastgelegen bestemmingsplan "Drimmelenseweg nabij nummer 27 en Plukmadestraat 58A" met een goothoogte van 4,5 meter en nokhoogte van 9 meter overeenkomstig de bouwregels van de naastgelegen bestemmingsplan "Drimmelensweg nabij nr. 27 en Plukmadestraat 58A".

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Sluizeweg 15 te Made en Moerseweg 3A te Hooge Zwaluwe" met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.bpSluizewMoersew-vg01

Hierdoor wordt de bouw van 4 ruimte-voor-ruimte woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt aan de Sluizeweg 15. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing van de intensieve veehouderij in de vorm van twee (varkens)stallen aan de Moerseweg 3A worden gesloopt. Tevens wordt op deze locatie wordt de planologische mogelijkheid om een intensieve veehouderij te hebben verwijderd.

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 meest relevante gemeentelijke beleidsdocumenten die van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Notitie Ruimte voor ruimte 2019, gemeente Drimmelen
Zoals eerder vermeld in dit voorstel worden de agrarische opstallen aan de Moerseweg 3a en Sluizeweg 15 gesloopt. In ruil hiervoor mogen in het deelgebied aan de Sluizeweg 4 nieuwe woningen gerealiseerd worden. En de bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. De nieuwe woningen worden in de bestaande bebouwingslinten van de Sluizeweg en de Drimmelenseweg gerealiseerd. De ontwikkeling vindt daarmee plaats binnen een bebouwingsconcentratie. Het geheel wordt landschappelijk ingepast. Zie hiervoor het landschappelijke inpassingsplan in bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan. De bouwregels voortkomend uit de “Notitie Ruimte voor ruimte 2019, gemeente Drimmelen” worden ook opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Daarmee sluit het plan aan bij het door de raad vastgestelde beleid.

Omgevingsvisie Drimmelen
Met voorliggend plan wordt agrarische bedrijfsbebouwing van voormalige agrarische bedrijven aan de Moerseweg 3a en Sluizeweg 15 gesloopt. In ruil hiervoor worden op de locatie aan de Sluizeweg 4 nieuwe woningen gerealiseerd nabij de kern Made op een logische plek in de bestaande bebouwingslinten. Dit past binnen de ambities zoals benoemd in de Omgevingsvisie Drimmelen.

Structuurvisie 2033
Het deelgebied aan de Moerseweg is aangeduid als agrarisch gebied. Het deelgebied Sluizeweg is aangeduid als agrarisch gebied met gemengde functies en ligt nabij het bestaande bebouwde gebied van de kern Made, aan de bebouwingslinten Sluizeweg en Drimmelenseweg. Het realiseren van 4 woningen is daarmee passend op deze locatie. Het initiatief sluit hiermee aan bij de Structuurvisie 2033.

Duurzaamheidsparagraaf

Met voorliggend plan is sprake van zuinig ruimtegebruik, omdat agrarische bedrijfsbebouwing van twee voormalige agrarische bedrijven wordt gesloopt en hiervoor in de plaats 4 nieuwe woningen worden gebouwd. De woningen zullen voldoen aan de nieuwe eisen van energie en conform het bouwbesluit gasloos worden gebouwd. Bij de woningen wordt bestaand groen zoveel mogelijk behouden en tevens nieuw groen aangeplant. Dit draagt bij aan het voorkomen van hittestress en een te hoog oplopende binnentemperatuur. Tevens biedt het terrein zo meer mogelijkheden voor opvang van regenwater. Deze ontwikkeling sluit daarmee aan bij de duurzaamheidsvisie.

WAT GAAN WE DOEN?

Na vaststelling van het bestemmingsplan in de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wro gepubliceerd conform Decentrale Regelgeving en Officiële Publicatie (DROP). Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de relevante bestuursorganen zoals het Waterschap Brabantse Delta en de Provincie Noord-Brabant.

Het bestemmingsplan, het raadsbesluit en bijbehorende stukken zullen ook elektronisch worden weergegeven op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

Intern is het project tot stand gekomen binnen de afdeling Grondgebied. Extern heeft Staal Makelaars een rol als penvoerder gevoerd namens de verschillende partijen. Bureau SRO uit Arnhem is de adviseur die het bestemmingsplan heeft opgesteld.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
Het betreft een particulier initiatief. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd. Met de initiatiefnemer is reeds voor de start van de procedure een anterieure overeenkomst gesloten op grond van de Grondexploitatiewet.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
Het betreft de vaststelling van een bestemmingsplan. Alternatieven zijn daarom niet aan de orde.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
Er zijn diverse omwonenden van de Sluizeweg en Drimmelenseweg benaderd om een reactie te geven op het voorgestelde plan. Dat hebben de direct omwonenden gedaan. Daarop is het plan op aan aantal punten gewijzigd om tegemoet te komen richting bestaande bewoners. Een verslag van de omgevingsdialoog is te vinden in bijlage 9 van de toelichting van het bestemmingsplan.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt uw besluit bekendgemaakt. Daags na bekendmaking ligt het vastgestelde bestemmingsplan 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
Secretaris

T.C.N. Simons
Loco-burgemeester

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 april 2023,

gelet op 3.38 Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. Zienswijze 8 niet-ontvankelijk te verklaren;

2. zienswijze 3 t/m 7 en zienswijze 9 ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;

3. zienswijze 1 en 2 ontvankelijk en deels gerond te verklaren zoals beschreven in de “Nota beantwoording Zienswijzen”;

4. Het bestemmingsplan “Sluizeweg 15 te Made en Moerseweg 3A te Hooge Zwaluwe” met identificatienummer: NL.IMRO.1719.bpSluizewMoersew-vg01 gewijzigd vast te stellen zoals beschreven in de “Nota beantwoording Zienswijzen”.

   En daarbij de volgende artikelen in het bestemmingsplan aan te passen. Onder artikel 6 Wonen, onder 6.2 Bouwregels te wijzigen:

   - In artikel 6.2.4. De goothoogte voor woningen aangepast wordt van maximaal 4.5 meter naar maximaal 4 meter hoog.
   - In artikel 6.2.4. De nokhoogte voor woningen aangepast wordt van maximaal 9 meter naar maximaal 8.60 meter hoog.
   - In artikel 6.2.4. De minimale afstand tot de zijwaartse perceelsgrenzen voor de woning minimaal 5 meter bedraagt en het bijgebouw 3 meter.

   En de daarbij horende aangepaste en bijgevoegde verbeelding vast te stellen;

5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen

Made, 11 mei 2023

de raad voornoemd,

F.M.C. Ronde
Griffier

J. Rasenberg
Waarnemend voorzitter