Aan de Raad

Made, 14 juni 2022

Raadsvergadering 7 juli 2022	**Registratienummer:** 2022015673 **Casenr: 22.00255**
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Dahliastraat 91 te Made (NL.IMRO.1719.0bp21Dahliastr91-vg01)	

Portefeuillehouder: L. Schuitmaker **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** P. Bastiaansen	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit 2. Ontwerp bestemmingsplan 3. Zienswijzennota	**Ter inzage:** 1. Ingediende zienswijzen 2.

SAMENVATTING
In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan Dahliastraat 91 te Made ter vaststelling aangeboden aan de raad. Er zijn een tweetal zienswijzen tegen het plan ingediend. Voor de behandeling van de zienswijzen is een zienswijzennota opgesteld. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op basis van de bijgevoegde zienswijzennota. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad staat formeel nog een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State.

VOORGESCHIEDENIS
De eigenaar van het perceel Dahliastraat 91 te Made heeft het voornemen om de agrarische bestemming te wijzigen naar een kleinschalige bedrijfsbestemming. Het gaat om een bouwbedrijf dat zich richt op het verduurzamen van bestaande woningen (isolatie en renovatie). Hij wil een gedeelte van de bestaande gebouwen (waaronder de bedrijfswoning) afbreken en herbouwen en nog beperkt extra nieuwbouw plegen.
Het plan draagt daarmee bij aan een ruimtelijke kwaliteitsslag en verbetering van uitzicht op de kruising van de Dahliastraat-Witteweg.

Aan de raad is in de opinie van 3 december 2020 gevraagd om in principe in te stemmen met een bedrijfsbestemming voor de vestiging van een kleinschalig bouwbedrijf aan de Dahliastraat 91 in Made onder voorwaarden dat:

- het zicht op de kruising Dahliastraat-Witteweg wordt verbeterd en gebouwen op de hoek van het perceel worden uitgesloten;
- de activiteit kleinschalig blijft in maximaal de milieucategorie 2;
- de oppervlakte bedrijfsbebouwing maximaal 552 m2 groot is exclusief de bedrijfswoning en bijgebouw bij de bedrijfswoning;
- het bestemmingsvlak wordt verkleind;
- de locatie landschappelijk wordt ingepast.

Uw raad heeft op 3 december 2020 ingestemd met het principeverzoek en heeft daarbij de gestelde voorwaarden overgenomen.

Teneinde het plan te kunnen realiseren is het bestemmingsplan Dahliastraat 91 te Made in procedure gebracht.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 3 februari 2022).
Hiervan is op 23 december 2021 door middel van een gemeentelijke publicatie mededeling gedaan in ’t Carillion en het Gemeenteblad. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn twee zienswijzen ingediend, hiertoe is een zienswijzennota opgesteld.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
De eigenaar (initiatiefnemer) van Dahliastraat 91 te Made is geen agrariër en heeft het perceel ook niet agrarisch in gebruik. Het betreft een locatie die in de agrarische markt zeer incourant is. De locatie is ongunstig gelegen vanwege de korte afstand tot de woonkern en is bovendien veel te klein om een volwaardig bedrijf op te vestigen. Hij heeft het perceel gekocht nadat dit geruime tijd te koop heeft gestaan. Hij wil de bestaande gebouwen (waaronder de bedrijfswoning) afbreken en herbouwen en ook nog een klein deel extra nieuwbouw plegen.
Het perceel heeft de bestemming “Agrarisch 1” met een aanduiding “bouwvlak” en “plattelandswoning”.
Initiatiefnemer heeft een bouwbedrijf dat zich richt op het verduurzamen van bestaande woningen (isolatie en renovatie).
Voor deze locatie wil initiatiefnemer een passende bestemming die aansluit bij zijn bedrijfsactiviteiten. Met de vaststelling van dit plan wordt daaraan voldaan.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Voor het plan Dahliastraat 91 te Made is eerder een principeverzoek ingediend om de bestemming te wijzigen. In de opinieraad van 3 december 2020 heeft uw raad onder voorwaarden ingestemd om de vigerende agrarische bestemming te wijzigen in deze kleinschalige bedrijfsbestemming.

Aan deze door uw raad gestelde voorwaarden wordt in dit plan voldaan.
Ten opzichte van het eerder ingediende principeverzoek is er een kleine wijziging. De bestaande schuur aan de weg zou behouden blijven volgens het principeverzoek, maar deze bestaande schuur zal ook worden gesaneerd. De max. 552 m2 aan bedrijfsbebouwing is hetzelfde gebleven. De nieuwe bedrijfsbebouwing komt hiermee ook verder van de kruising en is positief voor de verkeersveiligheid. Deze verandering heeft daarom geen nadelige gevolgen voor het getoetste gemeentelijk beleid.

Voor het overige wordt tevens aan het provinciale beleid voldaan, als de zienswijze van de provincie overeenkomstig de beantwoording van de zienswijzennota wordt verwerkt in het vaststellingsbesluit. Dat wordt ook aan uw raad voorgesteld. Daarmee past het voorstel tot vaststelling binnen beleid en wetgeving.

In onderstaande afbeelding is te zien hoe de bestaande en beoogde situatie er uit zie qua bebouwing, dit is ook in de toelichting van het wijzigingsplan opgenomen.



Bestaand (links) en nieuw (rechts), groene haag op hoek kruising max. 1 meter hoog.

Duurzaamheidsparagraaf?
Toelichting:
In de bestaande situatie is sprake van een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en een verouderde (bedrijfs)woning.
Het plan gaat uit van de sloop van oude gebouwen. De bedrijfswoning wordt herbouwd conform de huidige energieprestatienormen.
Het plan is tevens voorzien van een landschappelijk inpassingsplan.

WAT GAAN WE DOEN?
Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp plan zijn er twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.
Het betreft een zienswijze van de provincie en een zienswijze van het pluimveebedrijf aan de Witteweg 12 te Made. Naar aanleiding van deze twee zienswijzen is een zienswijzennota opgesteld.
De zienswijzennota betreft een samenvatting van de ingediende zienswijzen met een beantwoording. In de zienswijzennota wordt aangegeven (voorgesteld) op welke punten het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast om te komen tot een vast te stellen bestemmingsplan.
Deze aanpassingen zijn vooraf ter instemming voorgelegd aan de provincie en aan het pluimveebedrijf en door beide indieners van de zienswijzen zijn deze aanpassingen akkoord bevonden. De adviseur van het pluimveebedrijf heeft namens initiatiefnemer via e-mail laten weten geen gebruik te zullen maken van de mogelijkheid om de zienswijze mondeling toe te lichten aan de hoorcommissie van de raad.

U wordt gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
De gemeente, de eigenaar van het perceel en de indieners van de zienswijzen.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
De leges op basis van de legesverordening zijn door initiatiefnemer betaald voordat het ontwerp van het bestemmingsplan in procedure is gebracht. Aan het plan zijn geen overige kosten verbonden.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
Het alternatief is dat u het plan niet of niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vaststelt.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
Het vaststellingsbesluit wordt conform wettelijke voorschriften bekend gemaakt.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
Het raadsbesluit wordt gepubliceerd voor de beroepsmogelijkheid bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Na afloop van de beroepstermijn (zes weken) treedt het besluit in werking.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 juni 2022;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. het bestemmingsplan “Dahliastraat 91 te Made” ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, e.e.a overeenkomstig de bijgevoegde zienswijzennota;
2. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1719.0bp21Dahliastr91-on01 naar NL.IMRO.1719.0bp21Dahliastr91-vg01

Made, 7 juli 2022

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening