Aan de Raad

Made, 4 juni 2024

Raadsvergadering 27 juni 2024	**Registratienummer:**2024012461 **Casenr:** 24.00233
Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Wagenstraat 66 a en b", te Wagenberg	

Portefeuillehouder: T.C.N. Simons **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** Grondgebied	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit; 2. Vast te stellen bestemmingsplan (toelichting, verbeelding en regels) met alle bijbehorende bijlagen.	**Ter inzage:** 1. Het complete vast te stellen bestemmingsplan inclusief onderzoeken is in te zien via https://omgevingswet.overheid.nl/home.

SAMENVATTING
In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt het bestemmingsplan “Wagenstraat 66 a en b”, te Wagenberg gewijzigd ter vaststelling aangeboden. Met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan wordt de uitbreiding van het bestemmingsvlak en de functiewijziging naar een niet-agrarisch bedrijf met de bestemming “bedrijf” en functieaanduiding “transportbedrijf” voor Cees Rasenberg Transport aan de Wagenstraat 66 A/B te Wagenberg mogelijk gemaakt en daarmee de feitelijke situatie te legaliseren. Na vaststelling van het bestemmingsplan staat formeel nog een reguliere beroepstermijn van zes weken open bij de Raad van State.

VOORGESCHIEDENIS
Het planvoornemen betreft het omzetten van een agrarisch loonbedrijf aan de Wagenstraat 66A/B in Wagenberg naar een transportbedrijf ten behoeve van loonwerk- en grondverzetbedrijven. Het bedrijf is hier van oudsher gevestigd (medio 1957). Naast de beoogde functiewijziging wordt beoogd om het bestemmingsvlak uit te bereiden ten behoeve van verhardingsruimte voor het manoeuvreren en parkeren van vrachtauto’s.

Verzoek Cees Rasenberg Transport
Cees Rasenberg Transport heeft een verzoek ingediend om zijn bedrijf aan de Wagenstraat 66A/B in Wagenberg op de juiste manier te bestemmen. Het bedrijf voert activiteiten uit in strijd met het bestemmingsplan. Concreet is verzocht aan de gemeente:

- De enkelbestemming "Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf" (artikel 9) te handhaven en als specifieke aanduiding daaraan toe te voegen "loonwerkbedrijf en transportbedrijf";
- Het bestemmingsvlak uit te breiden met 1.300 m2 zonder uitbreiding van het bouwvlak. In het verzoek wordt beschreven dat het bedrijf zich richt op transport in het kader van grondverzet-, loonwerk- en civiele techniek.

Het bedrijf vraagt om het legaliseren van een functiewijziging en een uitbreiding die al gerealiseerd zijn.

Principebesluit
Het college heeft in augustus 2021 medewerking verleend aan de uitbreiding van het bestemmingsvlak en de functiewijziging naar een niet-agrarisch bedrijf met de bestemming “bedrijf” en functieaanduiding “transportbedrijf” voor het bedrijf aan de Wagenstraat 66 A/B, onder voorwaarden dat:

1. voldaan wordt aan de verplichte kwaliteitsverbetering landschap en waterretentievoorziening;
   Hier is aan voldaan. Er is een positief advies van het Waterschap afgegeven in het kader van het vooroverleg.

2. de ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid wordt aantoont;
   Voorliggend vast te stellen bestemmingsplan voldoet daaraan.

3. het bedrijf de kosten voor de aanleg van een passeerstrook aan de Wildestraat naar redelijkheid en billijkheid vergoedt.
   Er wordt een bedrag van ca. EUR 6.000,- in rekening gebracht voor de aanpassing van de infrastructuur (aanpak Wildestraat).

4. geen medewerking wordt verleend aan de gevraagde enkelbestemming "Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf" met als specifieke aanduiding "loonwerkbedrijf en transportbedrijf".
   Hier is ook geen sprake van.

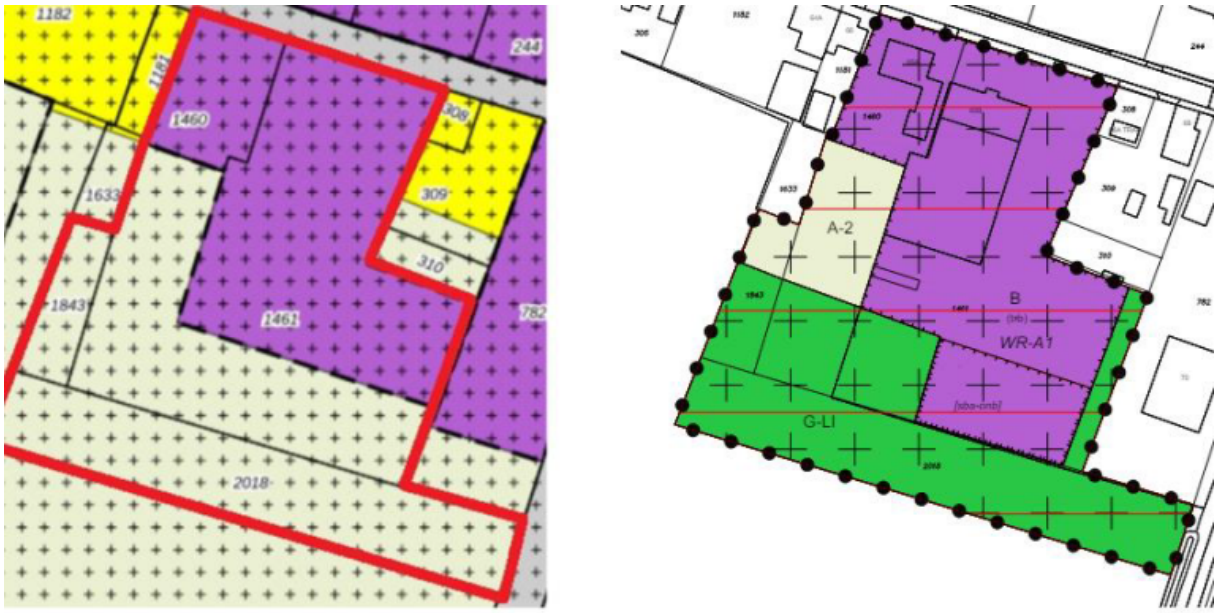
Omgevingsdialoog
In november 2023 hebben betrokken buurtbewoners / belanghebbenden een brief ontvangen met daarin de toelichting van het planvoornemen aan de Wagenstraat 66A/B te Wagenberg. In deze brief zijn de redenen voor het planvoornemen toegelicht. Deze brief is als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

De bewoners van twee adressen hebben hun zorgen geuit over de alternatieve ontsluiting via het Zeggestraatje. De bewoners van een van deze twee adressen hebben tevens enkele opmerkingen op het akoestisch onderzoek.

De bewoners van een ander adres hebben wensen ten aanzien van het type beplanting.

Overwegend zijn de reacties positief. Dat blijkt ook uit het feit dat er geen zienswijzen door omwonenden zijn ingediend.

Ontwerpbestemmingsplan
Aangezien het momenteel ter plaatse gevestigde transportbedrijf een niet-agrarisch bedrijf betreft, dient de bestemming ‘Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf’ gewijzigd te worden naar de bestemming ‘Bedrijf’ met functieaanduiding ‘transportbedrijf. Daarnaast wordt het bedrijfsbestemmingsvlak aan de zuidoostzijde van het plangebied met circa 830 m² uitgebreid ter plaatse van de agrarische bestemming. Om te borgen dat hier in de toekomst niet gebouwd kan worden, wordt hier de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – onbebouwd’ opgenomen. Een gedeelte van de tuin behorende bij de bedrijfswoning behoudt de bestemming ‘Agrarisch – 2’. De overige gronden krijgen de bestemming ‘Groen – Landschappelijke inpassing’.



Huidige situatie **Toekomstige situatie**

Afbeelding 1: huidige en toekomstige planologische situatie

Terinzagelegging / zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft in samenspraak met de provincie in plaats van de gebruikelijke zes weken gedurende acht weken ter inzage gelegen. Dit omwille de drukte van de vele ruimtelijke plannen die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in procedure zijn gebracht. In deze periode zijn zienswijzen ingediend door de provincie Noord-Brabant en door de firma Brenters v.o.f. gevestigd aan de Wagenstraat 57 te Wagenberg.

Bestuurlijk overleg
Er heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Hierin zijn afspraken gemaakt dat het plan door kan richting vaststelling op voorwaarde dat er geen verdere uitbreidingen in de toekomst meer worden toegestaan. Daarnaast worden de planregels aangescherpt.

- In artikel 4.1.1 a valt onder Strijdig gebruik: op- en overslag van goederen.
- In Artikel 4.1.1 onder b Strijdig gebruik wordt ontsluiting van het transportbedrijf op het Zeggestraatje toegevoegd.
- In artikel 4.2.2 Maximaal aantal vrachtwagens: het maximaal aantal vrachtwagens bedraagt 11.
- In artikel 4.2.2 Bebouwde oppervlakte wordt aangegeven dat het bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan het bestaand bebouwd oppervlak.
- Het bestemmingsvlak van de Groen-Landschappelijke inpassing wordt vergroot om uitbreiding van het aantal vrachtwagens te voorkomen.

Regionale afstemming bedrijventerreinen
Ook is de afspraak gemaakt om regionaal af te stemmen. De conclusie uit de ‘Regionale Afstemming Bedrijventerreinen’ op de ontwerpbestemmingsplannen “Wagenstraat 66 a en b” en “Wagenstraat 55 a en b” is dat beide plannen akkoord zijn bevonden.

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en het gesprek het bestuurlijk overleg met de provincie zijn de planregels op onderdelen gewijzigd en aangescherpt. De zienswijze van de firma Brenters v.o.f. heeft eveneens geleid tot een aanpassing van het bestemmingplan. In de bijgevoegde ‘Nota van beantwoording Zienswijzen’ wordt nader ingegaan op de inhoud hiervan.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan “Wagenstraat 66 a en b” te Wagenberg met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.0bp23wagenstr66ab-vg01. Hierdoor wordt de feitelijke situatie, die in strijd is met het nu nog geldende bestemmingsplan “Buitengebied, Veegplan 1”

opgeheven. Het bedrijf Rasenberg Transport wordt hierdoor positief bestemd en is toekomstbestendig voor een eventuele opvolger. Uitbreidingsmogelijkheden worden voor zover dat mogelijk is juridisch uitgesloten in de planregels.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

- *Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)*

In paragraaf 4.2 van de bestemmingsplantoelichting wordt uitgebreid ingegaan op de instructieregels die van toepassing zijn uit de Interim Omgevingsverordening. Ook past het plan binnen ontwikkelingsrichting van het gebied. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen in lijn is met het provinciaal beleid.

- *Omgevingsvisie Drimmelen*

Het planvoornemen betreft het omzetten van een agrarisch loonbedrijf aan de Wagenstraat 66A/B in Wagenberg naar een transportbedrijf. Met het planvoornemen blijven de bouwmogelijkheden ongewijzigd. De Omgevingsvisie biedt mogelijkheden voor bedrijvigheid op voormalige agrarische locaties. Voorwaarde daarbij is wel dat een bijdrage dient te worden geleverd aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Het plan wordt landschappelijk ingepast, waarmee de kleinschaligheid van het landschap behouden blijft. Hierdoor zullen de kernkwaliteiten van het landschap niet aangetast worden.

.

- *Notitie loonwerk-, grondverzet- en transportbedrijven*

De gemeente Drimmelen acht het onderhavig transportbedrijf ten behoeve van loonwerk en grondverzet aanvaardbaar onder voorwaarden. Uitgangspunt hierbij is dat er sprake is van een goede ontsluiting en dat de locatie bereikbaar is. Er heeft een verkeersonderzoek plaatsgevonden in de vorm van verkeertellingen. Aan de hand van de resultaten van de telling wordt een advies opgesteld met passende opties voor verbetering van de verkeerssituatie en doorstroom in de Wildestraat. De uitvoering hiervan staat gepland na vaststelling van het bestemmingsplan.
Een andere voorwaarde is dat de locatie ruimtelijk aanvaardbaar is en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onderhavig bedrijf betreft een kleinschalig transportbedrijf ten behoeve van loonwerk en grondverzet. In de hoek van de Wagenstaat en Wildestraat komen drie niet-agrarische bedrijven voor, waardoor het bedrijf passend is binnen de gemengde omgeving van het plangebied. Het bedrijf beschikt over maximaal 11 vrachtwagens en de activiteiten van het bedrijf bestaan uit transportbewegingen ten behoeve van het vervoer van grond, zand, grind, asfalt, puin en diverse afvalstoffen en uit het aftanken, schoonspuiten en parkeren van de voertuigen. De technische installaties om te tanken en schoonspuiten zijn inpandig opgesteld en eventueel benodigde kleine onderhoudswerkzaamheden aan vrachtwagens vinden ook inpandig plaats. Een belangrijk onderdeel hierbij is dat de locatie landschappelijk ingepast wordt. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De kleinschaligheid van het landelijk gebied blijft hiermee behouden. De aanleg in instandhouding van de landschappelijke inpassing is juridisch-planologische gewaarborgd middels de enkelbestemming ‘Groen – Landschappelijke inpassing’ op de verbeelding en door een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan.

Er is nagenoeg geen vrije ruimte meer op de bedrijventerreinen in de gemeente Drimmelen en de percelen die nog wel beschikbaar zijn, zijn te klein voor de vestiging van loonwerk-, grondverzeten/ of transportbedrijven. Daarom is het niet mogelijk het transportbedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein binnen de gemeente. In de beleidsnotitie staat dat een complete verplaatsing van een bedrijf in de gemeente Drimmelen niet voor de hand ligt en inde meeste gevallen financieel onmogelijk is. Dat geldt ook voor Cees Rasenberg Transport. Wanneer het bedrijf verplaatst wordt naar een bedrijventerrein, brengt dit hoge kosten met zich mee. Dat is financieel niet haalbaar. Ook zorgt het ervoor dat er op lokaal niveau werkgelegenheid verdwijnt. De initiatiefnemer kan nu wonen en werken op dezelfde locatie, wat bij verplaatsing naar een bedrijventerrein niet meer het geval is. Daarnaast vindt de gemeente het vanwege de lokale binding en werkgelegenheid wenselijk om bedrijven binnen de gemeente te houden en niet naar een bedrijventerrein in de regio te sturen.

De werkzaamheden die het bedrijf uitvoert vinden grotendeels plaats in het buitengebied. Verplaatsing naar een bedrijventerrein is daarom ook niet doelmatig. Daarnaast is een bedrijventerrein qua ontsluiting niet de ideale locatie voor onderhavig bedrijf. De vestiging van het transportbedrijf op een bedrijventerrein zou daarnaast betekenen dat de bedrijfsbebouwing in het plangebied leeg komt te staan. Mede vanwege het feit dat de achterblijvende locatie moeilijk verkoopbaar zal zijn. De gemeente Drimmelen wil juist de leegstand van voormalige agrarische

bedrijfsbebouwing verminderen. Leegstand van de bebouwing betekent dat deze niet (goed) meer wordt onderhouden, waardoor verpaupering van de bebouwing optreedt. Daarmee zal de beeldkwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving van het plangebied verslechteren. Tevens komt het vaak voor dat leegstaande voormalige agrarische bebouwing wordt gebruikt voor illegale en soms zelfs criminele activiteiten, wat niet wenselijk is. Er kan daarom gesteld worden dat het planvoornemen past binnen de uitgangspunten uit de Beleidsnotitie.

- *Structuurvisie Landschappelijke Kwaliteit Buitengebied / Kwaliteitsverbetering landschap*

Het betreft een Categorie 3 ontwikkeling. De landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap zijn geborgd in het bestemmingsplan en privaatrechtelijk in de 'Verhaalovereenkomst Planschade en Landschappelijke Inpassing'. De landschappelijke inpassing en de berekening kwaliteitsverbetering landschap wordt op basis van de gewijzigde verbeelding nog bijgesteld.

Resumerend kan worden gesteld dat het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de Wet ruimtelijke ordening en de geldende beleidsdocumenten.

Duurzaamheidsparagraaf

Door bestemmingsplan vast te stellen wordt invulling gegeven aan de toekomstwaarden gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid van het bedrijf.

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.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De afdeling Grondgebied en Openbare Werken zijn betrokken bij voorliggend plan. Het adviesbureau Ordito te Gilze heeft het bestemmingsplan opgesteld. De provincie Noord-Brabant is voorafgaand de formele procedure nauw betrokken bij dit dossier en hebben de gemeente voorzien van een inhoudelijke reactie op verschillende momenten.

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 gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan. Een alternatief wordt niet voorgesteld. Het niet vaststellen van het bestemmingsplan betekent de instandhouding van een strijdige situatie die juist we opgeheven conform het eerdere principebesluit.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Er heeft voorafgaand de procedure een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Gelet op het feit dat de bestaande situatie niet veranderd wordt geen nadere communicatie verricht dan het noodzakelijke conform de Wro.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt uw besluit bekend gemaakt. 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

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.; 4 juni 2024

gelet op 3.38 Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. De uitbreiding van het bestemmingsvlak en de functiewijziging naar een niet-agrarisch bedrijf met de bestemming “bedrijf” en functieaanduiding “transportbedrijf” voor Cees Rasenberg Transport aan de Wagenstraat 66 A/B te Wagenberg mogelijk te maken en daarmee de feitelijke situatie te legaliseren;
2. De twee ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren zoals beschreven in de Nota van beantwoording Zienswijzen;
3. Daarvoor het bestemmingsplan “Wagenstraat 66 a en b”, te Wagenberg met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.0bp23wagenstr66ab-vg01 gewijzigd vast te stellen zoals beschreven in de Nota van beantwoording Zienswijzen en daarbij de volgende artikelen in het bestemmingsplan toe te voegen / aan te passen:
    - In artikel 4.1.1 a valt onder Strijdig gebruik: op- en overslag van goederen.
    - In Artikel 4.1.1 onder b Strijdig gebruik wordt ontsluiting van het transportbedrijf op het Zeggestraatje toegevoegd.
    - In artikel 4.2.2 Maximaal aantal vrachtwagens: het maximaal aantal vrachtwagens bedraagt 11.
    - In artikel 4.2.2 Bebouwde oppervlakte wordt aangegeven dat het bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan het bestaand bebouwd oppervlak.
    - Het bestemmingsvlak Groen-Landschappelijke inpassing op de verbeelding wordt vergroot om uitbreiding van het aantal vrachtwagens te voorkomen.

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

Made, 27 juni 2024

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening