Aan de Raad

Made, 6 juni 2023

Raadsvergadering 4 juli 2023	**Registratienummer:** 2023256712 2023256712 **Casenr:** 23.00314
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Oud Drimmelen 3", te Drimmelen	

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	**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 “Oud Drimmelen 3”te Drimmelen ter vaststelling aangeboden. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gecreëerd om het gastenverblijf op de locatie Oud Drimmelen 3 te Drimmelen als zelfstandige woning in gebruik te nemen en het perceel zodanig te splitsen dat deze nieuwe woning een eigen perceel krijgt. Hiervoor wordt een ruimte-voor-ruimte-titel ingezet die afkomstig is uit de sanering van de varkenshouderij aan de Moerseweg 3A te Hooge Zwaluwe.
Na vaststelling van het bestemmingsplan staat formeel nog een reguliere beroepstermijn van zes weken open bij de Raad van State.

VOORGESCHIEDENIS

Op het perceel Oud Drimmelen 3 is een bestaande woonboerderij met enkele bijgebouwen aanwezig. Eén van deze bijgebouwen betreft een gastenverblijf, dat in het verleden is opgericht in samenhang met het verwijderen van destijds nog op het perceel aanwezige bedrijfsgebouwen.

Het voornemen bestaat om dit gastenverblijf als aparte zelfstandige woning in gebruik te nemen en het perceel zodanig te splitsen dat deze nieuwe woning een eigen perceel (met eigen woonadres) krijgt. Het voornemen betreft daarmee enkel een planologische wijziging van het gebruik van de bestaande gebouwen en de planologische toevoeging van één woning. Er is geen sprake van bouwactiviteiten en de bestaande feitelijke situatie blijft gehandhaafd.

Ten behoeve van de woningtoevoeging zal een Ruimte-voor-Ruimte-titel worden ingezet, die afkomstig is uit de sanering van een varkenshouderij aan de Moerseweg in Hooge Zwaluwe. Omdat hier sprake is van woningtoevoeging door functiewijziging wordt met dit voornemen nog meer bijgedragen aan het terugdringen van het oppervlak aan (bedrijfs)bebouwing in het buitengebied. Bovendien is het realiseren van het gastenverblijf in het verleden ook reeds gepaard gegaan met het verwijderen van voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel, waarmee ook reeds sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en milieukwaliteit in het buitengebied en de directe omgeving van het plangebied.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks toegestaan. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld en heeft als ontwerp ter inzage gelegen vanaf 14 april 2023 tot en met 25 mei 2023. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
We willen bereiken dat het gastenverblijf als zelfstandige woning in gebruik genomen kan worden door het perceel te splitsen zodat deze nieuwe woning een eigen perceel krijgt.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?
Het ontwerpbestemmingsplan, dat als bijlage is gevoegd bij dit voorstel moet de juridisch-planologische basis vormen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. De beoogde ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders van zowel het Rijk, als de provincie Noord-Brabant, Regio West-Brabant en de gemeente Drimmelen. Hieronder worden de relevante aandachtspunten beschreven.

Relatie met belangrijkste/relevante beleidskaders en omgevingsaspecten
- Het planvoornemen past binnen de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.
- Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, waardoor sprake is van inbreiding in plaats van uitbreiding. Door de planologische realisatie van één Ruimte-voor-Ruimte-woning wordt bijgedragen aan de ambities van de Omgevingsvisie Drimmelen.
- Voor de saneringslocatie aan de Moerseweg 3A is reed een bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit betreft het bestemmingsplan “Sluizeweg 15 te Made en Moerseweg 3A te Hooge Zwaluwe”. Daarmee wordt ingespeeld op de regelgeving conform de Notitie Ruimte voor Ruimte 2019, gemeente Drimmelen. Voor nadere toelichting op de toetsing aan dit beleid wordt verwezen naar paragraaf 3.3.5 uit de toelichting van voorliggend ontwerpbestemmingsplan.
- Omdat hier sprake is van woningtoevoeging door functiewijziging met Ruimte-voor-Ruimte-titel, wordt met dit voornemen nog meer bijgedragen aan het terugdringen van het oppervlak aan (bedrijfs)bebouwing in het buitengebied waarmee er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en milieukwaliteit in het buitengebied.
- Er is een Aeriusberekening voor de gebruiksfase opgesteld. Daaruit blijkt dat de stikstofdepositie lager dan 0.0 mol/ha/jaar is. Natuurbescherming vormt hierdoor ook geen belemmering voor het planvoornemen.
- Ten westen van het plangebied is op een afstand van ca. 125 meter de camping Oud Drimmelen gelegen. Op basis van de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geldt voor een camping een richtafstand van 50 meter (vanwege geluid). Gezien de afstand tot het plangebied wordt aan deze richtafstand voldaan.
- Het planvoornemen betreft een geurgevoelige ontwikkeling in de nabijheid van deze veehouderijen. Daarom dient te worden bekeken of er voor de nieuwe woning geen sprake zal zijn van onaanvaardbare geurhinder. Daarnaast dient deze ontwikkeling de veehouderij niet in zijn bedrijfsvoering te beperken. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor, dat indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom staat, een vaste afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en dit object dient te worden aangehouden. Aangezien het agrarisch bouwvlak van de betreffende veehouderij zich op een afstand van meer dan 90 meter bevindt van de nieuwe woning, wordt aan deze afstand voldaan, waardoor er op voorhand geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten zijn.
- Om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied beoordeeld. Deze belasting bedraagt 2,5 Ou. Het leefklimaat bij een dergelijke achtergrondbelasting in een niet concentratiegebied wordt geclassificeerd als ‘goed’. Omdat de genoemde veehouderijen al rekening dienen te houden met de dichterbij gelegen bestaande woonbestemmingen is er geen sprake van een omgekeerde werking.

Duurzaamheidsparagraaf

Energie-efficiëntie: Middels deze wijziging zal er extra geïnvesteerd worden in energiebesparende maatregelen, zoals de installatie van hoogwaardige isolatie in het voorhuis van de woonboerderij, efficiënte verwarmingssystemen en energiezuinige apparatuur. Hierdoor gaan de gebouwen aanzienlijk minder energie verbruiken, wat resulteert in lagere energiekosten en een verminderde uitstoot van broeikasgassen.

Duurzame energieopwekking: Als onderdeel van de voorgestelde wijziging wordt er ook geïnvesteerd in de installatie van zonnepanelen bij de woning in de zomer van 2023. Deze zonnepanelen zullen zonne-energie omzetten in elektriciteit, waardoor er eigen duurzame energie opgewekt kan worden, en de afhankelijkheid van niet-hernieuwbare energiebronnen kan verminderen.

Waterbeheer: Met de wijziging van het bestemmingsplan ook graag aandacht voor duurzaam waterbeheer. Het plan is om te onderzoeken in regenwateropvangsystemen te investeren, waardoor regenwater hergebruikt kan worden voor bijvoorbeeld irrigatie van de tuin. Hierdoor wordt het drinkwaterverbruik verminderd en wordt de druk op het openbare watervoorzieningssysteem verlicht.

Door deze duurzaamheidsmaatregelen in de woning te implementeren, wordt niet alleen een bijdrage geleverd aan een beter milieu, maar ook de ecologische voetafdruk van de eigenaar verkleind.

Deze wijzigingen in het bestemmingsplan zullen een positieve impact zullen hebben op de duurzaamheid van de woning en de omgeving.

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. Crijns-Rentmeersters 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 (april 2023) 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?

Het voornemen bestaat om een gastenverblijf als aparte zelfstandige woning in gebruik te nemen en het perceel zodanig te splitsen dat deze nieuwe woning een eigen perceel (met eigen woonadres) krijgt. Het voornemen betreft daarmee enkel een planologische wijziging van het gebruik van de bestaande gebouwen en de planologische toevoeging van één woning. Het planvoornemen heeft daarmee een zeer geringe ruimtelijke impact. Bovendien gaat deze gepaard met het saneren van een intensief veehouderijbedrijf. Om die reden wordt geen nadere communicatie verricht dan het noodzakelijke conform de Wro.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt uw besluit bekendgemaakt. Daags na bekendmaking ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes 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.; 6 juni 2023

gelet op 3.38 Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. De mogelijkheid te creëren om het gastenverblijf op de locatie Oud Drimmelen 3 te Drimmelen als zelfstandige woning in gebruik te nemen en het perceel zodanig te splitsen dat deze nieuwe woning een eigen perceel krijgt;
2. Daarvoor het bestemmingsplan “Oud Drimmelen 3”, te Drimmelen met identificatienummer: NL.IMRO.1719.0bp23ouddrimmelen3-vg01 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Made, 4 juli 2023

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening