Nota van beantwoording Zienswijzen

Bestemmingsplan “Wagenstraat 55 a en b”, te Wagenberg

Gemeente Drimmelen
Versie: 1.0
Datum: 29 april 2025

Reactie op zienswijze provincie Noord-Brabant
Onderstaand is de tekst uit de zienswijze van de provincie Noord-Brabant van 18 december 2023 weergegeven. In het blauw is de reactie van gemeente op de brief uiteengezet.

Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Uw zienswijze hebben wij in goede orde ontvangen en is daarmee ontvankelijk.

Planbeschrijving
Het ontwerp Wagenstraat 55 a en b voorziet in een legalisatie van een uitbreiding van een loonwerkbedrijf. De oppervlakte van het bedrijf gaat van 1,13ha naar 1,5 ha volgens de toelichting van het bestemmingsplan. De ontwikkeling is gelegen in het gemengd landelijk gebied.

Vanuit de planologische situatie is dat een juiste constatering. Ook gaat het om de legalisatie van een al bestaand bedrijf. Dit is verduidelijkt in de toelichting.

Provinciaal beleidskader
Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Het plan wordt getoetst aan de verordening die ten tijde van het ontwerpwerpbestemmingsplan gold. Op basis van onderstaande zienswijze is het plan op een aantal punten aangepast, waaronder de oppervlakte van het bedrijfsperceel, alsmede de landschappelijke inpassing en de bijbehorende kwaliteitsverbetering.

Inhoudelijk standpunt
Het plan voorziet in de uitbreiding van een agrarisch technisch/agrarisch verwant bedrijf. Waar het plan niet expliciet in is, is dat het ook een legalisatie van een bestaande strijdige situatie betreft. Wij constateren dat in deze hoek van de Wagenstraat bij Wagenberg sprake is van meerdere strijdige situaties bij bedrijfsbestemmingen (waaronder ook agrarische bedrijven). Wij vragen ons af hoe deze situatie in zijn geheel zo heeft kunnen ontstaan. En we betreuren het dat, ondanks eerder aandringen, de gemeente hier niet handelt vanuit een samenhangende visie op het gebied. Er is geen ontwikkelingsrichting voor het gebied. En om ons onbekende redenen beschouwt de gemeente de verschillende gevallen niet in samenhang […]

1. Legaliserende werking van het plan

Het plan voorziet inderdaad in een legalisatie van een bestaande strijdige situatie, met als doel de bedrijfsactiviteiten van Rasenberg Wagenberg planologisch en juridisch te borgen binnen de huidige kaders. De spanning die hierbij ontstaat, wordt onderkend. Er is echter intensief gewerkt aan het beperken van de impact van deze legalisatie door:

- De nadruk te leggen op de primaire ontsluiting aan de Wildestraat, waarmee de impact op de Wagenstraat – als bebouwingslint – zoveel mogelijk wordt geminimaliseerd.
- De omvang van de bedrijfsactiviteiten strikt af te bakenen. Het plangebied blijft beperkt tot maximaal 1,5 hectare, wat de maximale omvang vormt om passend te blijven in de omgeving.
- Specifieke activiteiten, zoals handel en afvalverwerking, expliciet planologisch uit te sluiten.

2. Samenhangende visie en ontwikkelingsrichting

De zorgen over het ontbreken van een samenhangende visie voor de Wagenstraat worden begrepen. De gemeente erkent dat er in het verleden sprake is geweest van een groeiende discrepantie tussen functies in dit gebied. Echter, met dit plan wordt de situatie op deze locatie gestabiliseerd en geformaliseerd. Het initiatief houdt nadrukkelijk rekening met de bevindingen uit de gemeentelijke 'Notitie loonwerk-, grondverzet- en transportbedrijven in het buitengebied' uit 2019:

- De locatie richt zich primair op ontsluiting via de Wildestraat, met uitzondering van licht verkeer en noodvoorzieningen aan de Wagenstraat.
- Er is geen sprake van oneindige groei, en de bedrijfsvoering blijft binnen de afgebakende grenzen.
- De activiteiten blijven agrarisch-technisch en -verwant van aard, met een beperkte verbreding naar ondersteunende werkzaamheden zoals activiteiten in de GWW en asbestsanering.
- Op basis van uw reactie wordt de situatie rondom de Wagenstraat verbeterd doordat het bedrijfsvlak ter plaatse van de Wagenstraat wordt verkleind. In plaats daarvan wordt hier landschappelijke inpassing gerealiseerd, waarmee de ruimtelijke kwaliteit en aansluiting bij het bebouwingslint worden versterkt. Deze inpassing is nader uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan, waarin zorgvuldig aandacht is besteed aan de karakteristieke eigenschappen van de Wagenstraat en de omliggende omgeving. Met deze maatregelen wordt niet alleen voldaan aan de planologische kaders, maar wordt ook een stap gezet richting een meer samenhangende visie op de ontwikkeling van het gebied.

3. Dominante woonfunctie en impact op het bebouwingslint

De Wagenstraat wordt erkend als een bebouwingslint waarin de woonfunctie een prominente plaats inneemt. Tegelijkertijd vervult het bedrijf aan de Wagenstraat een belangrijke historische rol in dit gebied, met een aanwezigheid sinds 1938 die diep verankerd is in de cultuurhistorische waarden en de agrarische geschiedenis van de regio. Deze dubbele functie benadrukt het belang van een zorgvuldige balans tussen behoud van historische bedrijvigheid en bescherming van de woonkwaliteit in het lint.

Het initiatief is daarom bewust afgestemd om de impact op het lint zoveel mogelijk te beperken door:

- Het bedrijfsvlak aan de Wagenstraat te verkleinen en de vrijgekomen ruimte landschappelijk in te passen, waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.
- Primair gebruik te maken van de ontsluiting via de Wildestraat, zodat zwaar verkeer de Wagenstraat wordt ontzien. De ontsluiting aan de Wagenstraat blijft beperkt tot licht verkeer en een noodvoorziening.

Met deze maatregelen draagt het initiatief bij aan de bescherming van de woonfunctie in het lint, terwijl ook de historische waarde en functie van het bedrijf in het gebied worden geborgd.

4. Activiteiten die niet in het buitengebied thuishoren

De lijst van activiteiten, zoals opslag van puin en bouw- en sloopafval, wordt in de zienswijze genoemd als niet passend in het buitengebied. Het is belangrijk te verduidelijken dat deze activiteiten géén structureel onderdeel vormen van de bedrijfsvoering. In lijn met de planologische afwegingen:

- Worden handelsactiviteiten en afvalverwerking uitgesloten van het bestemmingsplan.
- Worden alle afvalstromen afgevoerd naar erkende verwerkers; het bedrijf zelf is geen afvalverwerker.

5. Toename en verbreding van activiteiten
Het bedrijf richt zich primair op agrarisch en cultuurtechnisch loonwerk, waarbij circa 70-80% van de bedrijfsvoering in deze sector plaatsvindt. De verbreding naar ondersteunende werkzaamheden in de GWW-sector en asbestsanering is noodzakelijk om jaarrond werkgelegenheid voor personeel te garanderen, met name in periodes waarin agrarisch werk beperkt is door weersomstandigheden. Deze activiteiten blijven echter ondergeschikt aan de agrarische kern van het bedrijf.

6. Alternatieve locatie en verkeersveiligheid
De zienswijze suggereert dat een andere locatie passender zou kunnen zijn. Dit is onderzocht, maar een verplaatsing is financieel en praktisch niet haalbaar, gezien de langdurige aanwezigheid van het bedrijf en de investeringen in de huidige locatie. De bereikbaarheid via de Wildestraat is bovendien verbeterd met een passeerstrook en gerichte maatregelen om verkeer aan de Wagenstraat te beperken. De gemeente blijft alert op verkeersveiligheid en zal aanvullende maatregelen overwegen indien noodzakelijk.

Zwaarste regime
Zoals artikel 3.2 IOV stelt “In geval meerdere bepalingen in dit hoofdstuk gelijktijdig van toepassing zijn op een gebied of in het geval dat er meerdere bepalingen van toepassing zijn binnen één bouwperceel, geldt de meest beperkende bepaling tenzij dit uitdrukkelijk anders is bepaald.” Daarbij hebben wij onze twijfels of de meerdere functies op het perceel die niet onder een agrarisch verwant bedrijf vallen nog als nevenfunctie gezien kunnen worden of dat deze volwaardige activiteiten zijn.
Vooralsnog gaan we daarom uit van een niet-agrarisch bedrijf op het perceel. De ontwikkeling wordt daarom getoetst aan 3.71 IOV uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf. Mocht u kunnen aantonen dat de overige activiteiten echt nevenactiviteiten zijn dan kunnen we hierover in gesprek treden.

1. Primaire activiteiten gericht op agrarische en cultuurtechnische sector:
Het bedrijf is sinds 1938 actief en heeft een agrarische basis die fundamenteel is voor de bedrijfsvoering. Circa 70-80% van de bedrijfsactiviteiten bestaat uit agrarisch en cultuurtechnisch loonwerk. Deze werkzaamheden zijn onlosmakelijk verbonden met de ondersteuning van agrarische bedrijven en het landelijk gebied, wat het karakter van een agrarisch technisch hulp- c.q. agrarisch verwant bedrijf duidelijk maakt.

2. Nevenactiviteiten zijn ondersteunend:
De overige activiteiten, zoals werkzaamheden in de GWW-sector en asbestsanering, worden slechts in ondergeschikte mate uitgevoerd. Deze nevenactiviteiten zijn ingevoerd om pieken en dalen in de agrarische en cultuurtechnische werkzaamheden te overbruggen, met name in periodes waarin weersomstandigheden en wettelijke beperkingen agrarisch werk onmogelijk maken.

3. Machines en middelen primair agrarisch:
Het grootste deel van het machinepark (ca. 75%) is landbouwmaterieel dat hoofdzakelijk wordt ingezet voor agrarisch loonwerk. Dit ondersteunt de stelling dat de kernactiviteiten van het bedrijf agrarisch gerelateerd zijn en de nevenactiviteiten slechts gebruik maken van reeds aanwezige middelen.

Kleinschalige bedrijventerrein ontwikkeling
Voor elke uitbereiding/vestiging van bedrijvigheid in het buitengebied staan dezelfde principes centraal; de ontwikkelingsrichting en passende omvang/redelijke uitbereiding. Het plan dat nu

voorligt, ook in samenhang met wagenstraat 66 en andere bedrijvigheid nabij, kan niet meer gezien worden als een redelijke uitbereiding. Het gebied verandert op deze manier in een klein bedrijventerrein. Dit is niet passend in een lint met wonen en agrariërs.

Het plan betreft geen generieke bedrijvigheid, maar een agrarisch technisch hulpbedrijf c.q. agrarisch verwant bedrijf dat historisch gezien sinds 1938 in het gebied is gevestigd. De activiteiten zijn primair gericht op ondersteuning van de agrarische sector en het landelijk gebied. Het bedrijf past binnen het bestemmingsplan en is intrinsiek verbonden met de agrarische functie van het lint, wat wezenlijk verschilt van een bedrijventerrein. De vergelijking met een bedrijventerrein gaat niet op, omdat het gebied niet wordt ontwikkeld met de intentie tot clustering van diverse soorten bedrijven. De bedrijfsactiviteiten van nabijgelegen locaties, zoals Wagenstraat 66, staan los van dit initiatief en vormen geen samenhangende bedrijvigheid.

Regionale afstemming
De ontwikkeling heeft een oppervlakte van meer dan 5000m^2. In de regionale afspraken is besloten dat een bedrijvenontwikkeling in het buitengebied boven de 5000m^2 regionaal moet worden afgestemd. Dit heeft de gemeente ook zelf in haar omgevingsvisie beschreven. Daarnaast zorgt ook het type bedrijfsprofiel dat de ontwikkeling moet worden besproken in de regio. Zo kan gekeken worden of er een meer passende locatie is op een bedrijventerrein in de regio. Voor zover wij weten is de ontwikkeling niet regionaal afgestemd. Wij verzoeken u om de ontwikkeling, mocht u deze door willen zetten, eerst regionaal af te stemmen.

Er heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

Kwaliteitsverbetering Landschap
In de toelichting wordt de landschappelijke inpassing als robuust omschreven. Wij vinden deze inpassing eerder uiterst summier. Het landschappelijk inpassingsplan voldoet bovendien niet aan de uitgangspunten die gezamenlijk tussen gemeenten en provincie tot stand zijn gekomen. Er wordt niet inzichtelijk.

gemaakt hoe vanuit een goede analyse van het landschap en de locatie gekomen is tot de voorgestelde maatregelen. De voorgestelde maatregelen bestaan vrijwel volledig uit erfbegrenzing die niet of nauwelijks te beleven is. Bovendien is een deel o.i. al aanwezig en wordt deze toch als te realiseren opgevoerd.
Rondom de twee bedrijfswoningen zijn maatregelen opgenomen die ons inziens tot de tuin- en erfinrichting behoren. Dat zijn daarmee geen maatregelen voor kwaliteitsverbetering landschap.
De waterberging is nodig voor de ontwikkeling zelf en vormt daarmee ook geen maatregel voor kwaliteitsverbetering landschap. Er wordt voor een aanzienlijk bedrag (meer dan de helft van de inspanning) voorzieningen opgevoerd ter stimulering van de biodiversiteit. Hoewel dit sympathieke maatregelen zijn, vormen deze strikt genomen geen maatregelen ter versterking van de landschappelijke kwaliteit. Bovendien zijn deze voorzieningen niet geborgd in het plan.
In de berekening wordt gerekend met andere waardes dan in de gemeentelijke ‘Notitie loonwerk-grondverzet- en transportbedrijven in het buitengebied’ is opgenomen. Daarbij valt ook de gehanteerde waarde voor ‘groen – landschappelijke inpassing’ en ‘agrarisch’ afwijken van wat wij in andere plannen uit de gemeente Drimmelen zien. Het valt ons op dat de gemeente regelmatig verschillende waardes voor in onze ogen vergelijkbare gevallen hanteert. In de berekening zijn bovendien elementen opgenomen die niet in de landschappelijke inpassing voorkomen.

Wij betreuren het dat we regelmatig moeten wijzen op het onvoldoende toepassen van de gezamenlijke uitgangspunten voor de regeling kwaliteitsverbetering landschap. Met de ambitie als groenblauwe gemeente zouden wij van de gemeente meer eigenaarschap verwachten bij de toepassing van de regeling.

Meerwaarde
Als onderdeel van de basisprincipes uit de IOV wordt ingegaan op de veronderstelde meerwaarde van het plan.
“Door initiatiefnemer wordt een meerwaarde gecreëerd door:
- Versterking van in het werkgebied gelegen bedrijfslocatie, wat reisafstand beperkt;
- Realisatie van een energie neutrale bedrijfslocatie, waarbij middels schone energie door het gebruik van zonnepanelen zelfs extra energie wordt afgeleverd;
- Laag energieverbruik door o.a. het gebruik van ledverlichting en isolatie;
- In landschap/omgeving geïntegreerd ontwerp van de locatie, waarbij
    - Aandacht is besteed aan omgevingsgeluid;
    - Toepassing wordt gegeven aan gebiedseigen beplanten;
    - Ecologie;”

In de argumentatie wordt vaak benoemd dat er geen locaties beschikbaar zijn op bedrijventerreinen waar een dergelijke bedrijven naar kunnen verplaatsen. Daarbij zien wij dat er al meermaals ontwikkelingen zijn voorgelegd waarvan het eigenlijk niet wenselijk is dat deze op de locatie uitbreiden maar dat een verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is. Op deze manier worden er mogelijk veel onwenselijke en gevaarlijke situaties in het buitengebied gecreëerd. Het is daarom belangrijk dat de gemeente hiermee aan de slag gaat. Het versnipperen van plannen op deze manier houdt anders aan.

Echter worden deze punten nergens onderbouw en concreet gemaakt in de planregel. Daarbij wordt dit niet geborgd en onderbouwd.

Op basis van bovengenoemde opmerkingen is het landschappelijk inpassingsplan en alle bijbehorende stukken aangepast. Het Brabants Landschap heeft een gedetailleerd landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De kritiek dat de landschappelijke inpassing en de meerwaarde van het plan summier zijn, wordt weerlegd door de concrete maatregelen en investeringen die in het plan zijn opgenomen.

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.

Bovendien is de aanleg van de landschappelijke inpassing geborgd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers.

<u>Omvang bedrijf</u>
Ter volledigheid willen wij u het volgende meegeven. In de toelichting wordt over de omvang van het bedrijf gesproken over 1.5HA. Echter als wij naar de verbeelding kijken kunnen wij meten dat het bedrijf een grotere omvang heeft dan 1.5HA namelijk eerder een omvang van 1.7HA. Dit heeft u in uw eerder onderzoek ook geconstateerd. Daarbij hebben wij de landschappelijke inpassing meegenomen in de meting omdat deze ook onderdeel uitmaken van het totale perceel. Wij merken dan ook op dat een agrarisch verwant bedrijf maar een maximale oppervlakte mag hebben van 1.5HA.

Op basis van het gewijzigde plan is sprake van een omvang van maximaal 1,5 hectare.

Bestuurlijk overleg

Wij constateren dat het een lastige situatie betreft. Daarom nodigen wij u graag uit voor een bestuurlijk overleg om de situatie gezamenlijk in een breder gebiedsperspectief te bekijken en naar mogelijke oplossingsrichtingen te zoeken. Dit mede gelet op de vraagtekens die wij hebben bij de wenselijkheid van deze ontwikkeling, niet alleen voor omwonenden maar ook voor de toekomst van het bedrijf. Onze gedeputeerde zal u uitnodigen voor een bestuurlijk overleg.

Er heeft op basis van deze zienswijze een gesprek met de wethouder en de gedeputeerde van de Provincie 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 en wordt het plan verkleind richting de Wagenstraat. Daarnaast worden de planregels aangescherpt.

Ook is de afspraak gemaakt om regionaal af te stemmen. Deze bestuurlijke afstemming heeft op 17 april 2024 plaatsgevonden. De conclusie uit de ‘Regionale Afstemming Bedrijventerreinen’ op de ontwerpbestemmingsplannen “Wagenstraat 66 A/B” en “Wagenstraat 55 A/B” is dat beide plannen akkoord zijn bevonden.

Reactie op zienswijze Reclamant 1

Onderstaand de samengevatte punten uit de zienswijze. In het **blauw** is de reactie van gemeente op de uiteengezet.

Wij zijn verbaasd dat de gemeente het allemaal zover heeft laten komen. Het gebied Wagenstraat heeft met zijn lintbebouwing van oudsher een woon en agrarisch karakter. Met de nu ingediende ontwerpbestemmingsplannen van zowel Wagenstraat 55 A en B als van Wagenstraat 66 A en B begint het steeds meer op een bedrijven/industrie terrein te lijken. Daarnaast zijn er ook een aantal bedrijven in hun zeer nabije omgeving waar hetzelfde aan de hand is. Deze ontwikkelingen schaden onze agrarische belangen.
Ook is er verderop in de Wagenstraat een ontwikkeling aan de gang dat er recreatiebedrijven zijn ontstaan die eveneens constant uitbreiden. Denk daarbij aan de Camping en Polder Events. En wij zitten er midden tussen in. U begrijpt dat wij van deze tegenstrijdige bestemmingen als een bedrijf met agrarische bestemming veel last gaan ondervinden. Het is erg jammer dat de gemeente nooit een visie voor het gebied heeft ontwikkeld. Het zou goed zijn om dit te doen en hier alle belanghebbende bij te betrekken.
Wij vragen u om eerst een nieuwe visie te ontwikkelen alvorens deze ontwerpbestemmingsplan procedure voort te zetten.
Dan weet iedereen waar ze aan toe zijn en kunnen wij ook vooruit kijken.

Het bedrijf Rasenberg Wagenberg B.V. heeft sinds 1938 een agrarische basis en is diep verankerd in de cultuurhistorische waarden van de Wagenstraat. De activiteiten zijn primair gericht op agrarisch en op cultuurtechnisch werk in het buitengebied. Het bedrijf speelt hiermee een ondersteunende rol in de agrarische sector en draagt bij aan de instandhouding van de agrarische belangen in het gebied. De bedrijfsontwikkeling van Rasenberg Wagenberg sluit hier naadloos bij aan door zijn agrarische focus en landschappelijke inpassing. Er is geen sprake van een ontwikkeling richting een bedrijven- of industrieterrein, noch van schade aan agrarische belangen.

Er wordt mede naar aanleiding van uw zienswijze een nieuwe ontwikkelingsrichting voor het gebied Wagenstraat/Wildestraat) opgesteld. Deze ontwikkelingsrichting moet uiteindelijk een plek krijgen in een nieuwe Omgevingsvisie. In het aangepaste ontwerp en de aangepaste landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de kwaliteiten van het gebied. Dit neemt niet weg dat uw agrarische belangen niet geschaad gaan worden en komen geen nieuwe gevoelige objecten bij die het