Compositie 5 stedenbouw bv

Retouradres: Boschstraat 35, 4811 GB Breda

Gemeente Drimmelen
T.a.v.: College van B&W
Postbus 19
4920 AA Made

Compositie 5 stedenbouw BV
Boschstraat 35, 4811 GB Breda
T +31 76 522 52 62
c5s.nl

project	Principeverzoek ruimte-voor-ruimte Sluizeweg 50 Made
opdrachtgever	[redacted]
projectverantwoordelijke	Marcel Volbeda
contactpersoon	Marcel Volbeda
e-mail	mvolbeda@c5s.nl
onderwerp	Principeverzoek ruimte-voor-ruimte Sluizeweg 50 Made

datum	19 december 2019
referentie	194319_B_MVA_0080
projectnummer	194319

Geachte College,

Namens [redacted] (verder initiatiefnemer), woonachtig aan de Sluizeweg 50 te Made, dienen wij via deze weg een principeverzoek in. Het principeverzoek heeft betrekking op de realisatie van twee ruimte-voor-ruimtewoningen ten zuiden van de locatie Sluizeweg 50 te Made. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Made, sectie T, nummer 2075 (deels). De locatie Sluizeweg 50 is bestemd tot 'Wonen'. De gronden die beoogd worden voor de realisatie van de twee ruimte-voor-ruimte woningen zijn bestemd als agrarische productiegrond en omvat ook een klein deel van de woonbestemming. Met het onderhavige principeverzoek verzoekt initiatiefnemer u om medewerking voor het realiseren van twee ruimte-voor-ruimte woningen. De initiatiefnemer geeft de voorkeur aan het opstellen van een herziening van het vigerend bestemmingsplan om de bouw van de woningen mogelijk te maken.

Gemeentelijk beleid

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied betreft het bestemmingsplan "Buitengebied", welke vastgesteld is op 23 december 2015. Verder vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied, Veegplan 1" welke op 1 februari 2018 is vastgesteld. Dit laatste plan brengt diverse wijzigingen aan in de juridisch-planologische mogelijkheden. Deze wijzigingen zijn voor het onderhavige principe verzoek niet verder van belang. Zoals gezegd is het adres Sluizeweg 50 voorzien van de bestemming 'Wonen'. De beoogde nieuwbouwlocatie heeft de bestemming 'Agrarisch – 2'. Het realiseren van woningbouw op deze gronden is niet rechtstreeks passend binnen het vigerend bestemmingsplan. De locatie is tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 1'. Deze dubbelbestemming staat alleen nieuwe bebouwing toe indien deze kleiner is dan 100 m^2 en de bodem niet dieper beroerd dan 0,5 meter. Indien een bouwaanvraag deze maten overschrijdt dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied". Plangebied indicatief met rode contour aangegeven. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Op 12 december 2019 is door de gemeenteraad van Drimmelen nieuw beleid vastgesteld voor de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen binnen de gemeente. Deze Notitie Ruimte voor ruimte 2019 is de opvolger van de Notitie Ruimte voor ruimte 2016. In deze laatste notitie waren zoekgebieden voor toepassing van de ruimte voor ruimte regeling opgenomen. In de Notitie 2019 zijn deze gebieden los gelaten en dient een aanvrager aan te tonen dat de locatie voor de ruimte-voor-ruimte woningen voldoet aan het provinciale beleid zoals neergelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

In de Notitie wordt ingegaan op diverse eisen ten aanzien van de vormgeving van zowel het kavel als de woning. De eisen voor het kavel zijn dat deze tenminste 1.000 m^2 groot moet zijn met een minimale kavelbreedte van 25 meter. Voor de woningen gelden de volgende eisen:

- maximale goothoogte: 7 meter;
- maximale bouwhoogte: 11 meter;
- maximale inhoud: 750 m^3;
- minimale afstand tot perceelsgrens: 5 meter.

Voor de bijgebouwen gelden de volgende regels:

- max. goothoogte: 3,3 meter;
- max. bebouwingshoogte: 6 meter;
- bebouwde oppervlakte: 80 m^2;
- min, afstand tot perceelsgrens: 3 meter.

De initiatiefnemer heeft kennis genomen van deze maatvoeringseisen. De Kavels zelf zijn circa 30 meter breed en circa 60 meter diep waarmee de kavels rond de 1.800 m^2 groot zijn. De opgegeven bouwregels voor de woningen en bijgebouwen zijn inpasbaar en de initiatiefnemer kan hieraan voldoen.

Provinciaal beleid "Interim omgevingsverordening Noord-Brabant"

Daar de locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Drimmelen is gekeken naar de mogelijkheden die de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant biedt om ter plaatse woningbouw mogelijk te maken. Op het kaartmateriaal van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de locatie gelegen in de structuur 'Landelijk gebied' en ligt op de grens van 'Verstelijking afweegbaar'. Artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat de regels voor ruimte-voor-ruimte.

In het eerste lid van artikel 3.80 is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- er sprake is van een aanzienlijke milieu- en kwaliteitswinst;
- de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwings-concentratie ligt;
- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstelijking afweegbaar.

Onderstaand zal het voornemen nader worden getoetst aan de bovenstaande voorwaarden.

Aanzienlijke milieu- en kwaliteitswinst

Ten behoeve van de eerste voorwaarde (aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst) dient een veehouderij te worden beëindigd of dient een ruimte-voor-ruimte-titel aangekocht te worden bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte of een rentmeester. De ruimte-voor-ruimte titels zijn afkomstig van de locatie Rijakkers 2a te made. Het bestemmingsplan waarbij de intensieve veehouderij ter plaatse is beëindigd en de locatie voorzien is van een passende bestemming, is op 18 januari 2019 onherroepelijk geworden. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een aanzienlijke milieu- en kwaliteitswinst.

Planologische aanvaardbaarheid

De locatie aan de Sluizeweg tussen nr. 36 - 50 is momenteel onbebouwd en ingericht als grasveld. De locatie wordt aan de west- en oostzijde ingekaderd door woningen. De noordzijde wordt omsloten door een smalle houtwal met een bomenrij langs de Sluizeweg. De ontsluiting vindt momenteel plaats tussen de bomen aan de noordzijde van het gebied.



Huidige situatie plangebied van noord naar zuid kijkend. Bron: Streetsmart.cyclomedia.com

In de bijlage bij dit schrijven is een verkavelingsplan gevoegd met daarop de twee gewenste ruimte-voor-ruimte woningen. Hieronder is een verkleinde weergave opgenomen.



Voorstel verkavelingsplan twee ruimte-voor-ruimtewoningen ten zuiden Sluizeweg 50 Made. Bron: Compositie 5 stedenbouw bv

Bij de realisatie van de twee woningen dienen deze qua uitstraling te passen binnen het bebouwingslint. Bij de ruimtelijke beleving van de Sluizeweg is een éénduidig beeld van groen (open landschap) en bebouwing (lint) waar te nemen. Beide woningen maken onderdeel uit van het bebouwingslint. De rooilijn van de twee nieuwe woningen is gebaseerd op de voorgevel van Sluizeweg 50. Hierbij blijft de bestaande bomenrij in ere behouden. Verder is er rekening gehouden met de daar aanwezige sloot. Het behoud van met name de bomenrij wordt zeer waardevol gevonden.



Bestaand bebouwingslint, gezien vanuit Made. Bron: Google.nl/maps

Voor de nieuwe woningen geldt een parkeernorm van 2 x 2 = 4 parkeerplaatsen. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd. Ontsluiting van de woningen zal via de Sluizeweg lopen.

De gemeente Drimmelen kent geen direct aangewezen bebouwingsconcentraties. Wel kent de gemeente op grond van de Notitie Ruimte voor ruimte 2019 de mogelijkheid om aan te tonen dat de betreffende locatie aan te merken is als een bebouwingsconcentratie zoals door de provincie Noord-Brabant is gedefinieerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Op grond van de hierna volgende overweging is naar de mening van Compositie 5 stedenbouw bv sprake van een bebouwingsconcentratie.

Binnen het voormalige beleidskader Notitie Ruimte voor ruimte 2016 zijn een aantal zoekgebieden ruimte voor ruimte rond de kern Made aangeduid. Hieronder valt het bebouwingslint aan de Sluizeweg. Een bebouwingslint wordt binnen de kaders van de ruimte voor ruimte regeling van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant als volgt beschreven: min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten Stedelijk gebied. De Sluizeweg bestaat uit een lijnvormige reeks woningen direct gelegen aan de weg en voldoet hiermee aan de beschrijving van een bebouwingslint. Het hele lint bestaat uitsluitend uit woningen.

De woning aan de Sluizeweg 50 maakt momenteel geen onderdeel uit van het zoekgebied ruimte voor ruimte zoals gesteld in Notitie Ruimte voor ruimte 2016. Echter, de gehele Sluizeweg vormt een bebouwingslint dat de kern van Made verbindt met de Tuinbouwweg. De Tuinbouwweg vormt hierbij een heldere functionele en ruimtelijke beëindiging van dit bebouwingslint. In het bebouwingslint bevinden de woningen zich met name aan de zuidzijde van de Sluizeweg waardoor er aan deze zijde een redelijk gesloten beeld ontstaat met een beperkt zicht op het buitengebied. Aan de noordzijde is de aanwezigheid van bebouwing sporadisch aanwezig waardoor er ruim zicht is op het landelijk gebied. De Sluizeweg met nummer 50 bevindt zich het dichtst bij de rotonde en kan gezien worden als de laatste bebouwing in het bebouwingslint. Ter hoogte van de rotonde is er aan weerszijden van de Sluizeweg ruim zicht op het buitengebied wat ruimtelijk gezien kan worden als het begin/einde van het bebouwingslint.

De woningen bevinden zich tussen bestaande woningen aan de zuidzijde van het lint waardoor aangesloten wordt bij de bestaande bebouwingskarakteristieken en het contrast tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de Sluizeweg. Ook qua bouwmassa en architectonische uitstraling gaan de nieuwe woningen aansluiten bij de bestaande woningen in het bebouwingslint.
Geconcludeerd kan worden dat door de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de Sluizeweg de laatste woning (Sluizeweg 50) ook tot het bebouwingslint Sluizeweg gerekend moet worden. Hierdoor ligt de planlocatie binnen een bebouwingsconcentratie zoals bedoeld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



Zoekgebieden toepassingen regeling ruimte voor ruimte (rood omkaderd). Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De planologische aanvaardbaarheid is niet alleen gebaseerd op ligging van de locatie in een bebouwingsconcentratie. Voor de beoordeling van de planologische aanvaardbaarheid dienen ook milieuhygiënische aspecten beoordeelt te worden. Voor de onderhavige locatie zijn daar met name de volgende aspecten van belang:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. De Sluizeweg is ter hoogte van de planlocatie deels 60 en deels 50 km per uur. Bij de uiteindelijke planvorming zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde dan wel dat het verlenen van een ontheffing mogelijk is.
- Bodemonderzoek. Door de functiewijziging naar een gevoelige functie zal bij de uiteindelijke planvorming onderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd worden. Hiervoor zal een deskundig onderzoeksbureau ingeschakeld worden.
- Bedrijven en milieuzonering. Ten zuidwesten van de planlocatie is een grondgebonden veehouderij gelegen. De afstand van het agrarisch bouwvlak tot de planlocatie bedraagt ongeveer 28 meter. Volgens Web-BVB Brabant is hier sprake van een melkveehouderij. Voor melkvee geldt een vaste afstand van 50 meter in verband met geur. De bestaande woningen aan de Sluizeweg, huisnummers 32, 34 en 36 leggen daardoor al een beperking op de gebruiksmogelijkheden van het agrarisch bouwvlak. Hierdoor wordt de afstand van de planlocatie tot de dichtstbijzijnde locatie waar eventueel nieuwe rundveestallen gerealiseerd kunnen worden, vergroot tot circa 33 meter. Om te voorkomen dat de beoogde ruimte-voor-ruimte kavels het bestaande agrarisch bedrijf belemmeren zullen maatregelen genomen moeten worden in de verdere planuitwerking. Dit kan gebeuren door het verkleinen van de woonbestemming of het beperken van de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen op het achtererf. Verder zal de locatie ook nog voorzien moeten worden van een goede landschappelijke inpassing waardoor de afstand tussen de melkveehouderij en de nieuwe woningen vergroot wordt. Geconcludeerd kan worden dat maatregelen mogelijk zijn die belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering kunnen voorkomen.
- Archeologisch onderzoek. Door te kiezen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan kan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' overgenomen worden. Hiermee worden de belangen van de archeologische waarden afdoende beschermd. Bij het te zijner tijd aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning zal een archeologisch onderzoek onderdeel moeten uitmaken van de aanvraag.
- Quickscan soortenbescherming. Het initiatief zal er toe leiden dat tot op heden onbebouwde grond bebouwd gaat worden. Het is mogelijk dat op of in de nabijheid van de planlocatie te beschermen flora en fauna voorkomt. Om eventuele onaanvaardbare aantasting van beschermde soorten te voorkomen zal bij verdere planuitwerking een onderzoek naar de te beschermen soorten worden uitgevoerd.

Vooralsnog achten wij, waar noodzakelijk met onderzoeken, gemotiveerd aan te kunnen tonen dat het een planologisch aanvaardbare locatie betreft voor de realisatie van twee ruimte-voor-ruimte kavels. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan wordt nader getoetst aan de diverse milieu-planologische aspecten.

Landschappelijke inpassing

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van woningbouw in de vorm van ruimte-voor-ruimtewoningen, is een extra investering in kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk voor de bouwkavels. Er bestaat alleen de noodzaak tot een goede landschappelijke inpassing. Dit zal verzekerd worden in het bestemmingsplan met een landschappelijk inpassingsplan dat geborgd wordt op de verbeelding en middels een voorwaardelijke verplichting in de regels. Ten behoeve van het landschappelijk inpassingsplan zal rekening worden gehouden met eventueel gemeentelijk beleid op dit onderwerp.

Aanzet stedelijke ontwikkeling
Van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling is geen sprake. Het verzoek ziet toe op de realisatie van twee bouwkavels, gelegen aan het lint van de Sluizeweg. Door toename van met name woon bebouwing is aan de Sluizeweg een bebouwingsconcentratie ontstaan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het provinciale beleid mogelijkheden bevat om op de locatie aan de Sluizeweg te Made woningbouw toe te staan in de vorm van ruimte-voor-ruimte.

Conclusie
Concluderend, verzoeken wij u namens [redacted] om een principe-uitspraak te doen waarin u aangeeft of u medewerking wilt verlenen aan de gevraagde ontwikkeling van twee ruimte-voor-ruimtekavels aan de Sluizeweg ongenummerd door middel van de herziening van het bestemmingsplan. Tevens vernemen wij graag onder welke voorwaarden u bereid bent om medewerking te verlenen.

Vanzelfsprekend zijn initiatiefnemers en ondergetekende te allen tijde meer dan bereid om de plannen nader toe te lichten. We zien uw reactie op bovenstaande graag tegemoet.

Vertrouwende op een positieve medewerking uwerzijds, verblijven wij namens de initiatiefnemers.

Met vriendelijke groet,

Marcel Volbeda
Adviseur Ruimtelijke ordening

Bijlage(n)
Bijlage 1 Verkavelingsplan
Bijlage 2 Machtiging
Bijlage 3 Kadastrale kaart



Compositie 5 stedenbouw bv

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35
4811 GE Breda
telefoon 076-5225262
e-mail info@c5s.nl
website www.c5s.nl

Sluizeweg 50 te Made

Verkavelingsplan

Schaal : 1:1000
Papierformaat: A3

0m 10m 20m 30m 40m 50m

Opdrachtgever	:	[redacted]
Projectnummer		
Gemeente	:	Drimmelen
Id./nr.	:	194319j10
Getekend	:	17-12-2019
Status	:	..

Compositie 5 stedenbouw bv

Machtiging

Hierbij machtig[redacted], Compositie 5 stedenbouw bv, vertegenwoordigt door de heer M.J. Volbeda, voor het uitvoeren van alle werkzaamheden benodigd voor het indienen van een principeverzoek ten behoeve van de realisatie van twee ruimte-voor-ruimte woningen op het kadastrale perceel, gemeente Made, sectie T, nummer 2075 (deels)

[redacted]

Made, 18 december 2019

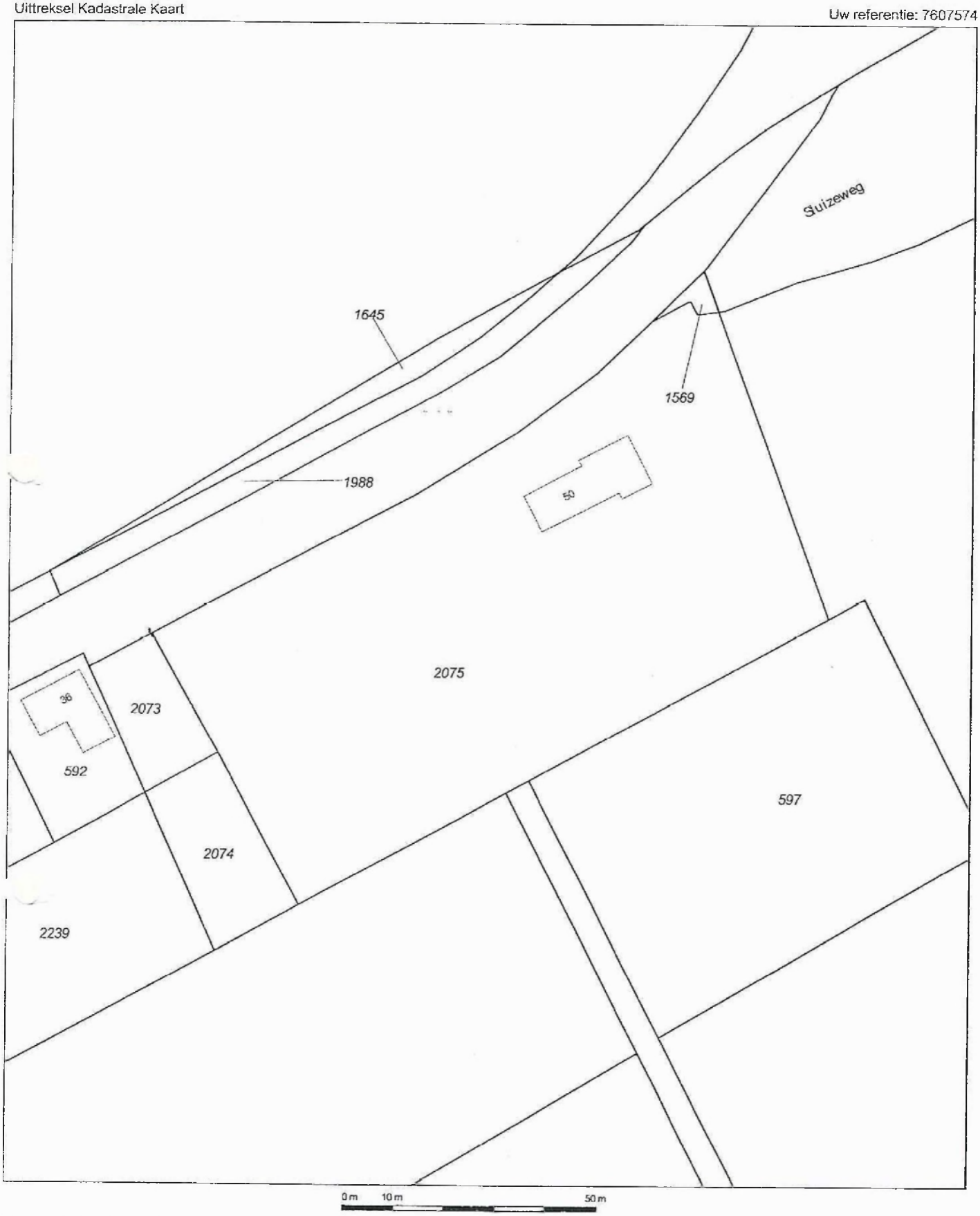
Compositie 5 stedenbouw bv
de heer M.J. Volbeda

.....

Breda, 18 december 2019

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 7607574



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing
	Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 2 juli 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente	MADE EN DRIMMELEN
Sectie	T
Perceel	2075

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.