Zienswijzennota
Behoort bij vaststellingsbesluit d.d. 7 juli 2022 van gemeenteraad Drimmelen “bestemmingsplan Dahliastraat 91 Made”.
Bijlage 7 wordt toegevoegd: reactienota zienswijzen d.d. 10 mei 2022 opgesteld door adviseur van initiatiefnemer.

Zienswijzennota bestemmingsplan Dahliastraat 91 Made		
Zienswijze 1, pluimveebedrijf Witteweg 12 Made		
Inhoud zienswijze 1	**Reactie zienswijze 1**	**Aanpassing aan ontwerp bestemmingsplan**
Aangegeven wordt dat de indiener geen bezwaar heeft tegen de vestiging van een isolatiebedrijf aan de Dahliastraat 91 mits dit niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van het pluimveebedrijf aan de Witteweg 12. *In het bestemmingsplan is wel beschreven dat het isolatiebedrijf alleen gebruikt wordt voor opslag, maar dit is niet vastgelegd in de regels en/of op de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de loods ook gezien zou kunnen worden als een geurgevoelig object. Hiermee zou de voorgestelde ontwikkeling aan de Dahliastraat 91 kunnen leiden tot extra belemmeringen voor het pluimveebedrijf aan de Witteweg 12.* *Het voorstel van indieners is*	Zie ook de beantwoording d.d. 10 mei 2022 opgesteld door de adviseur van initiatiefnemer, aangehecht als bijlage. Het voorstel van de indieners van de zienswijze is om het gehele bouwvlak, behoudens de functie-aanduiding “bedrijfswoning” te voorzien van een aanduiding of milieuzone waarbinnen geen geurgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd. Namens initiatiefnemer is een andere oplossing voorgedragen, omdat het voor initiatiefnemer wenselijk is dat er in de bedrijfsruimte een klein gedeelte (65 m2) als kantoor wordt ingericht. Deze voorgestelde oplossing heeft initiatiefnemer gecommuniceerd met de indiener van deze zienswijze. De indiener van de zienswijze	***<u>Aanpassingen aan het bestemmingsplan n.a.v. de zienswijze:</u>*** • **Bij de begripsbepalingen zal het begrip ‘isolatiebedrijf’ nader worden gespecificeerd** *1.51 isolatiebedrijf:* *een bedrijf gespecialiseerd in het isoleren/afschermen van fysieke invloeden en verduurzamen van gebouwen waarbij de feitelijke werkzaamheden elders plaatsvinden en de bedrijfslocatie wordt gebruikt voor de opslag en stalling van isolatiemateriaal. Er worden geen gasten of klanten ontvangen. Het isolatiebedrijf omvat tevens een kantoorruimte. Deze kantoorruimte kent geen baliefunctie en heeft daarmee dus geen publieksaantrekkende werking;* • In de regels (onder 4.1 onder d.) wordt opgenomen dat een kantoorruimte zonder baliefunctie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘kantoor’ mag worden opgericht. *4.1 Bestemmingsomschrijving* *De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:* *a. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - isolatiebedrijf' mag een isolatiebedrijf worden gevestigd;* *b. een andere vorm van een niet agrarisch bedrijf in maximaal milieucategorie 2, hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in artikel 4 lid 5.1 ;* *c. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';* *d. een kantoorruimte zonder baliefunctie mag uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' worden opgericht;*

om het deel van het bouwvlak dat niet van de functie-aanduiding 'bedrijfswoning' is voorzien te voorzien van een functie-aanduiding of milieuzone waarbinnen geen geurgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd. Hiermee is zeker gesteld dat de voorgestelde ontwikkeling niet leidt tot extra belemmeringen voor het pluimveebedrijf aan de Witteweg 12.	heeft aangegeven zich te kunnen vinden in deze voorgestelde oplossing. De voorgestelde oplossing is passend binnen de geldende regelgeving.	*e. een bed & breakfast als ondergeschikte activiteit;* *f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;* *één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.* • **Op de verbeelding zal aan de noordzijde van het paarse bestemmingsvlak (isolatiebedrijf) een aanduiding 'kantoor' worden opgenomen.** **Aanpassing verbeelding**  *Functieaanduiding kantoor toegevoegd noordelijk aan paarse bestemmingsvlak*

Zienswijze 2, provincie Noord-Brabant		
Inhoud zienswijze 2	**Reactie zienswijze 2**	**Aanpassingen aan ontwerp bestemminsplan**
De provincie geeft aan in beginsel positief tegenover de ontwikkeling te staan. Zo wordt bij de ontwikkeling rekening gehouden met de directe omgeving van het plan en is de ruimtelijke invulling hierop aangepast. Daarbij kunnen wij in het bestemmingsplan aspecten teruglezen die vooralsnog binnen de kaders van artikel 3.73 IOV passen. • *Echter wordt nu in de toelichting van het bestemmingsplan nog niet ingegaan op artikel 3.73 IOV. Daarbij wordt nog onvoldoende toegelicht hoe de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.* • *Daarnaast vragen wij specifiek naar een onderbouwing voor de kleinschaligheid van de ontwikkeling en dat deze bij eventuele uitbreiding nagedacht wordt over het verplaatsen naar een meer geschikte locatie.* • *Wij verzoeken u om onder het kopje van het*	Zie ook de beantwoording d.d. 10 mei 2022 opgesteld door de adviseur van initiatiefnemer, aangehecht als bijlage. *Reactie:* In de toelichting van het bestemmingsplan zal onder de paragraaf provinciaal beleid nader worden ingegaan op het artikel 3.73 uit de Interim Omgevingsverordening. Hieronder gaan we er puntsgewijs op in: ***Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied*** ***Lid 1*** *Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:* *a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:* *1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*	***<u>Aanpassingen aan het bestemmingsplan n.a.v. de zienswijze:</u>*** • **In de toelichting van het bestemmingsplan zal onder de paragraaf 'provinciaal beleid' nader worden ingegaan op het artikel 3.73 uit de Interim Omgevingsverordening, overeenkomstig de beantwoording reactie hiernaast in kolom 2.** • **Bij de begripsbepalingen zal het begrip 'isolatiebedrijf'nader worden gespecificeerd.** *1.51 isolatiebedrijf:* *een bedrijf gespecialiseerd in het isoleren/afschermen van fysieke invloeden en verduurzamen van gebouwen waarbij de feitelijke werkzaamheden elders plaatsvinden en de bedrijfslocatie wordt gebruikt voor de opslag en stalling van isolatiemateriaal. Er worden geen gasten of klanten ontvangen. Het isolatiebedrijf omvat tevens een kantoorruimte. Deze kantoorruimte kent geen baliefunctie en heeft daarmee dus geen publieksaantrekkende werking;* • **In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan wordt vastgelegd dat opslag en stalling binnen gebouwen moet plaatsvinden.** *4.3.3 Opslag materialen* *De opslag en stalling van materialen dient inpandig plaats te vinden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - isolatiebedrijf';*

provinciaal beleidskader in te gaan op de voorwaarden die genoemd worden in artikel 3.73 IOV en deze toe te passen op de ontwikkeling.	*2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders; 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.* *Reactie:* De gemeente Drimmelen streeft naar een toekomstbestendig platteland met ruimte voor inwoners en ondernemers. Recreatie, natuur en landbouw moeten daarbij in balans zijn. De planlocatie is gelegen in het landelijk gebied en voorziet in een niet-agrarische functie op een bestaand agrarisch bouwperceel. De ligging van het perceel is in het buitengebied, ten noorden van de kern Made. De kern van Made is op relatief korte afstand gelegen (ca. 400 – 600 meter). In de directe nabijheid van de locatie zijn naast agrarische bedrijven ook woningen en niet-agrarische bedrijven (o.a. een niet agrarisch loonwerkbedrijf, bedrijven voor opslag van	

	bouwmaterialen) gelegen. Er is dus al sprake van een bepaalde mate van functiemenging. Een isolatiebedrijf (met een beperkte omvang tot max. 552 m2 bebouwd oppervlak aan bedrijfsbebouwing) past in het ruimtelijk beeld van de omgeving. De milieubelasting voor de omgeving is beperkt omdat de isolatiewerkzaamheden elders plaats vinden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing (stal + bedrijfswoning + bijgebouwen) en nieuwbouw van een bedrijfswoning met bedrijfsloods. De sloop van de huidige leegstaande bebouwing heeft als resultaat dat de kruising Dahliastraat –Witteweg overzichtelijker wordt. Dit is gunstig voor de verkeersveiligheid. De locatie staat al tientallen jaren leeg en te verpauperen. Met de nieuwe ontwikkeling vindt er een kwaliteitsimpuls van de locatie plaats. b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;	

	Reactie: Het bouwvlak voor het isolatiebedrijf is een aaneengesloten vlak waarop alle gebouwen (bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning) en voorzieningen zijn geconcentreerd. Het bouwvlak is opgenomen over één kadastraal perceel (sectie T nummer 3036). Het splitsen van het bouwvlak (bijvoorbeeld naar 2 aparte bedrijfsbestemmingen) is niet mogelijk. c. overtollige bebouwing wordt gesloopt; *Reactie:* oude bedrijfsgebouwen (stallen, bedrijfswoning en bijgebouwen) worden inderdaad gesloopt d. de vestiging heeft geen betrekking op: 1. een kantoor met baliefunctie; 2. lawaaisport; 3. mestbewerking. *Reactie:* De onder d 1 tot en met 3 benoemde functies zijn niet aan de orde. In de bedrijfsloods zal wel een kleine kantoorruimte worden ingericht van waaruit de administratie van het bedrijf	

	wordt gevoerd. Dit kantoor krijgt geen baliefunctie. **Lid 2** Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels: a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking; b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan; c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen; d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang. *Reactie*: a. De functie van isolatiebedrijf heeft geen publieksaantrekkende functie: er worden geen klanten ontvangen en er is geen baliefunctie b. In de begripsbepalingen zal worden vastgelegd dat een isolatiebedrijf opslag van isolatiematerialen inhoudt, dat er geen klanten of gasten worden ontvangen, dat de feitelijke isolatiewerkzaamheden op	

	locaties elders worden uitgevoerd. Ook zal worden vastgelegd dat een kleine kantoorruimte van maximaal 65 m2 kan worden gerealiseerd. De verwachte gebruiksduur van het kantoor zal circa 4 uur per werkdag bedragen. De verwachte gebruiksduur van de bedrijfsloods (opslag en stallingsruimte) zal circa 2 uur per werkdag bedragen. c. In de regels zal worden vastgelegd dat opslag en stalling binnen gebouwen moet plaatsvinden d. In de regels is vastgelegd dat het gezamenlijke oppervlak aan bedrijfsgebouwen maximaal 552 m2. bedraagt. Daarmee blijft het bedrijf kleinschalig en is het bedrijf niet uitbreidbaar. **Lid 3** Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor: a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein; *Reactie:* In de regels is vastgelegd dat het gezamenlijke	

	oppervlak aan bedrijfsgebouwen maximaal 552 m2. bedraagt. Daarmee blijft het bedrijf, ook op de langere termijn, kleinschalig. Een verdere uitbreiding is niet mogelijk. Als in de toekomst er toch een wens voor uitbreiding zou komen zal op dat moment nagedacht moeten worden over verplaatsing naar een bedrijventerrein. Er is in de gemeente niet of nauwelijks ruimte beschikbaar voor de vestiging van dit type meer kleinschalige bedrijven. Op de bedrijventerreinen Brieltjespolder en de Oude Kerkstraat is er geen ruimte beschikbaar. Binnen de gemeente worden enkele bedrijfsloodsen te huur aangeboden maar de huurprijzen zijn hoog en met huren wordt er geen duurzaam perspectief geboden voor het isolatiebedrijf. Deze voorgestelde aanpassing heeft de gemeente ambtelijk afgestemd en gecommuniceerd met de indiener van deze zienswijze, provincie N-Br. De provincie N-Br. heeft aangegeven zich te kunnen vinden in deze voorgestelde	

	aanpassing. De voorgestelde aanpassing is daarmee ook passend binnen het provinciale beleid.	