Aan de Raad

Made, 23 november 2021

Raadsvergadering 16 december 2021	**Registratienummer:** 2021035544 2021035544 **Casenr:** Meerdere
Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Herziening Molendijk 1B Lage Zwaluwe	

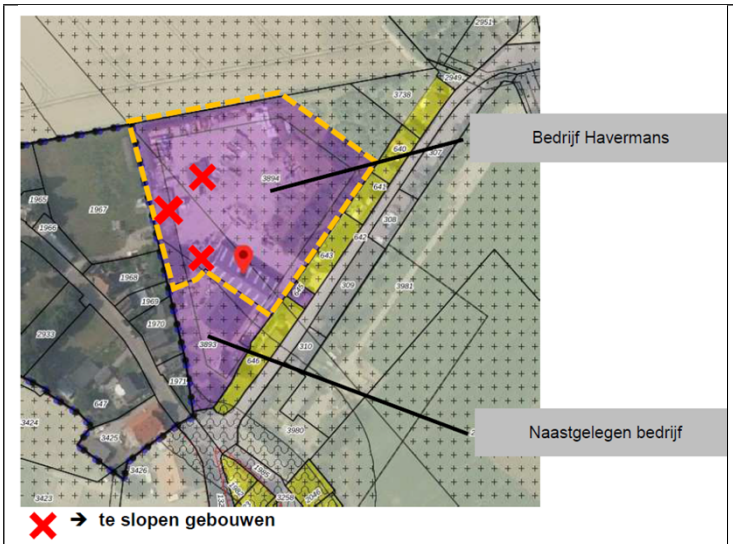
Portefeuillehouder: P.J.W. Stoop **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** P. Kieboom	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit 2. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting met regels en plankaart)	**Ter inzage:** Het complete bestemmingsplan inclusief onderzoeken is in te zien via ruimtelijkeplannen.nl

SAMENVATTING

Firma Havermans moet zijn grondverzetbedrijf aan de Molendijk 1B in Lage Zwaluwe legaliseren. Daarnaast wil hij oude bedrijfsgebouwen afbreken en nieuwbouw realiseren. Het plan past binnen het beleid voor loonwerk-, grondverzet- en transportbedrijven. De raad heeft gevraagd om maatwerk bij het legaliseren van bedrijven zoals die van firma Havermans.
Voor het aspect geluid is hiervoor beschreven waarom en op welke wijze maatwerk wordt toegepast. Qua verkeersontsluiting is de locatie in beginsel ongunstig gelegen. In de toelichting is beschreven waarom de omschakeling naar een grondverzetbedrijf niet leidt tot een onevenredige toename van (zwaar) verkeer.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en kan ongewijzigd worden vastgesteld.

VOORGESCHIEDENIS

Firma Havermans heeft in 2017 een verzoek ingediend om zijn grondverzetbedrijf aan de Molendijk 1B in Lage Zwaluwe te legaliseren. Daarnaast is gevraagd om sloop en nieuwbouw van bedrijfsgebouwen. Aanleiding van het verzoek is een controle op het bedrijf. Geconstateerd is dat het bedrijf activiteiten uitvoert in strijd met het bestemmingsplan en illegaal heeft gebouwd.
Op 4 juni 2019 heeft de raad beleid vastgesteld voor de ontwikkeling van loonwerk-, grondverzet- en transportbedrijven in het buitengebied. Het college heeft op basis van dit beleid in maart 2020 onder voorwaarden ingestemd met het verzoek. Firma Havermans heeft zijn plan uit laten werken in een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is beschreven hoe wordt voldaan en wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid.
Ondernemer heeft via een brief zijn omgeving op de hoogte gesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De raad kan het bestemmingsplan vaststellen.
Op de afbeeldingen zijn de plankaarten van het geldende en nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



Geldend bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Het doel van het bestemmingsplan “Herziening Molendijk 1B Lage Zwaluwe” is een juridisch planologische regeling voor het legaliseren van een grondverzetbedrijf en de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen aan de Molendijk 1B in Lage Zwaluwe.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?
De raad heeft beleid voor loonwerk- en grondverzetbedrijven vastgesteld. Daarin wordt onder voorwaarden ruimte geboden voor bedrijven zoals dat van Havermans. Hieronder wordt op de belangrijkste ruimtelijke en milieutechnisch zaken ingegaan.

<u>Kwaliteitsverbetering landschap en gebouwen</u>
Op basis van de structuurvisie landschappelijke kwaliteit moet 20% van de bestemmingswinst worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Het gaat hier om de omzetting van een agrarisch aanverwant bedrijf (huidige bestemming is agrarisch loonwerkbedrijf) naar een bedrijf dat zowel agrarisch aanverwante als niet-agrarische werkzaamheden uitvoert (grondverzet- en loonwerkbedrijf).
Het bedrijf heeft al landschappelijk inpassing aangelegd. Deze wordt bestemd als groen. In de regels wordt een instandhoudingsplicht opgenomen. Voorgesteld wordt om de reeds aangelegde landschappelijke inpassing aan te merken als kwaliteitsverbetering landschap. De investering is groter dan de bestemmingswinst.

Op het terrein staan verschillende gebouwen met een totale oppervlakte van 895 m2. Enkele gebouwen worden afgebroken en er wordt één nieuw gebouw geplaatst. Dit zorgt voor een kwaliteitsverbetering. De maximale totale oppervlakte wordt 985 m2. Daarmee wordt gebruikt gemaakt van een eenmalige toename van 25% van de toegestane bebouwing. Verdere toekomstige uitbreiding van gebouwen wordt uitgesloten.

<u>Verkeer en depot/werkvoorraad materialen</u>
In het beleidskader voor loonwerk- en grondverzetbedrijven is de locatie aangemerkt als ongunstig omdat de ontsluiting loopt via een smalle dijk met woningen. In het beleidskader is door de raad gevraagd om in dat geval maatwerk toe te passen.

Volgens het bestemmingsplan is al een agrarisch loonwerkbedrijf toegestaan. Men heeft aan de hand van het wagenpark en bedrijfsvoering beschreven wat de verkeersaantrekkende werking is. Door maar een beperkt depot aan materialen toe te staan lijkt dit een zeer reële inschatting. Er kan geconcludeerd worden dat het toestaan van een grondverzetbedrijf niet

zorgt voor een onevenredige toename van verkeer. Daarnaast zorgen verkeersbewegingen op het bedrijf voor geluid. Hier wordt verder op ingegaan onder “geluid”.

Een ondergeschikt depot van grond en/of zand, onder de noemer van een werkvoorraad, is volgens het beleid acceptabel. Acceptabel wordt gezien op 2 manieren:
Ten eerste moet een ondernemer wat ruimte hebben om materiaal op een efficiënte manier te kunnen opslaan. Voorkomen moet worden dat hij voor ieder vrachtje grond of iets dergelijks naar een ander bedrijf (buiten de gemeente) moet uitwijken.
Ten tweede moet een gronddepot en handel worden uitgesloten zodat verkeersbewegingen beperkt blijven en grote/zware grondtransporten worden uitgesloten.

Geluid
Algemeen
Het geldende bestemmingsplan laat het bedrijf van Havermans niet toe. Er is ook geen milieuvergunning voor het bedrijf. Bij het bestemmen van het bedrijf wordt daarom in eerste instantie getoetst aan VNG-normen. Volgens de VNG brochure “bedrijven en milieuzonering” is bij loonwerk- en grondverzetbedrijven het geluid de maatgevende afstand. Via een akoestisch onderzoek is aangetoond dat het plan onder voorwaarden en met een nadere motivering kan voldoen aan de normen.

Akoestisch onderzoek
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet zondermeer kan worden voldaan aan de richtwaarden die horen bij een bestemmingsplanherziening. Door technische maatregelen te treffen en de bedrijfsvoering concreet vast te leggen wordt gemotiveerd waarom het bedrijf op deze plek bestemd kan worden. De maatregelen passen bij de bedrijfsvoering van Havermans. Maximale geluidwaarden worden niet overschreden.

Borging
In de bestemmingsplantoelichting en bijbehorend akoestisch onderzoek is beschreven waarom het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. De afwijkingen van geluidnormen worden via de Wet milieubeheer geregeld en vastgelegd in maatwerkvoorschriften. Dat kan pas op het moment dat het bedrijf een melding indient in het kader van het Activiteitenbesluit.

Samengevat
Het plan past binnen het beleid voor loonwerk-, grondverzet- en transportbedrijven. De raad en het college hebben gevraagd om maatwerk bij het legaliseren van bedrijven zoals die van firma Havermans.
Voor de aspecten verkeer en geluid is hiervoor beschreven waarom en op welke wijze maatwerk wordt toegepast. Qua verkeersontsluiting is de locatie ongunstig gelegen. In de toelichting is beschreven waarom de omschakeling naar een grondverzetbedrijf niet leidt tot een onevenredige toename van (zwaar) verkeer. Voor overschrijding van geluidsnormen is een onderbouwing gegeven.
Dit maatwerk sluit aan op de gedachte van de Omgevingswet.

Duurzaamheidsparagraaf?
Het plan voorziet in een juridische regeling voor een bestaand bedrijf. Hiermee krijgt het bedrijf een juiste bestemming en is de bedrijfssituatie voor de toekomst op een juiste manier geborgd.

WAT GAAN WE DOEN?
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 10 september 2021 gedurende 6 weken ter visie gelegen.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
De ondernemer en de directe omgeving zijn betrokken partijen.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
Er is sprake van een functiewijziging en er wordt maximaal 25% extra bebouwing toegestaan. Omdat in het bestemmingsplan slechts 283m2 extra bouwmogelijkheden zijn opgenomen, is geen sprake van een bouwplan conform het Besluit ruimtelijke ordening. Het is niet nodig om een anterieure overeenkomst af te sluiten. De plankosten worden verhaald op basis van de legesverordening. Instandhouding van de landschappelijke inpassing is geborgd via de bestemmingsplanregels.
Van bijdragen Ruimtelijke Ontwikkeling op basis van de Nota grondbeleid is geen sprake.
De aanvrager heeft de benodigde documenten en onderzoeken aangeleverd.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
Het plan voldoet aan wet- en regelgeving. De functiewijziging past binnen het gemeentelijk beleid. Er worden geen alternatieven geboden.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
Tijdens de inspraakprocedure is er de mogelijkheid geboden om te reageren op het plan.
Firma Havermans heeft aan het begin van de inspraaktermijn via een brief de omgeving van het bedrijf geïnformeerd over zijn plannen.
In het Carillon en de Staatscourant wordt gepubliceerd wanneer het vastgestelde bestemmingsplan ter visie wordt gelegd. Gedurende 6 weken is het mogelijk om beroep in te stellen.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan onherroepelijk. Firma Havermans kan dan zijn nieuwbouwplannen gaan realiseren.

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. 23 november 2021;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

Het ontwerpbestemmingsplan “Herziening Molendijk 1B Lage Zwaluwe” met identificatienummer NL.IMRO.1719.0bp20Molendk1b-ON01 ongewijzigd vast te stellen.

Made, 16 december 2021

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening