Aan de Raad

Made, 24 januari 2023

Raadsvergadering 2 maart 2023	**Registratienummer:** 2023001261 2023001261 **Casenr:** 23.00014
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Zanddijk 10 Made	

Portefeuillehouder: T.C.N. Simons **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** T. Pulles	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit 2. Bestemmingsplan	**Ter inzage:** 1. Bestemmingsplan Zanddijk 10 Made

SAMENVATTING
Het ontwerp bestemmingsplan voor de Zanddijk 10 te Made heeft 6 weken ter inzage gelegen voor de zienswijzenperiode. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na de wijziging van het bestemmingsplan is niet-agrarische bedrijvigheid in de vorm van statische opslag mogelijk, denk hierbij aan caravans, winter- en/of zomerkleding, ski's en/of een huisraad bij bijvoorbeeld een verhuizing. Het huidige, vergunde hondenpension zal behouden blijven.

VOORGESCHIEDENIS

Voor het adres Zanddijk 10 te Made is op 1 december 2020 een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch - 2' naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming met bedrijfsmatige activiteiten in maximaal milieucategorie 2. De initiatiefnemer voert op de locatie op dit moment een intensieve veehouderij, zijnde een vleesvarkenshouderij uit. Daarbij voert de initiatiefnemer momenteel legaal een hondenpension uit als nevenactiviteit bij het intensieve veehouderijbedrijf en houdt deze hobbymatig enkele paarden.

De initiatiefnemer is voornemens de vleesvarkenstak op de locatie in zijn geheel te beëindigen. Hiermee komt de vleesvarkenshouderij als hoofdactiviteit op de locatie te vervallen. Om de locatie een passende nieuwe invulling te geven, om te kunnen blijven voorzien in voldoende inkomen en om leegstand en verpaupering te voorkomen wenst de initiatiefnemer ter plaatse te voorzien in niet-agrarische bedrijvigheid in de vorm van statische opslag, denk hierbij aan caravans, winter- en/of zomerkleding, ski's en/of een huisraad bij bijvoorbeeld een verhuizing.

De initiatiefnemer wenst dat de huidige nevenactiviteit, een hondenpension, uit te kunnen blijven voeren als nevenactiviteit bij de niet-agrarische bedrijvigheid (statische opslag). Het hondenpension zal niet wijzigen in vorm. Momenteel houdt de initiatiefnemer hobbymatig

enkele paarden (ongeveer acht stuks). Deze paarden worden voor eigen gebruik gehouden. Er is geen sprake van pensionstalling. De initiatiefnemer wenst deze paarden hobbymatig te blijven houden, ook na de bedrijfsbeëindiging. Aan de wijze van het houden van de paarden zal met de voorgenomen ontwikkeling niets wijzigen.

Ten slotte wenst de initiatiefnemer ter plaatse te voorzien in een aantal camperplaatsen. Hierbij worden ongeveer 15 plaatsen aangelegd, voor caravans en campers. Het zal gaan om kortdurende verblijven voor mensen die in het gebied willen recreëren en niet op een camping willen verblijven omdat zij een rustiger (in het buitengebied) plekje zoeken.

Het college heeft op 1 november 2022 besloten om het ontwerp bestemmingsplan vrij te geven voor publicatie. Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor de zienswijzenperiode, hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn de huidige en de gewenste situatie weergegeven.



Figuur 1 Bestaande situatie



Opslag	1.175m2
Ontvangsruimte (met verkoopruimte)	85m2
Hondenpension (bestaand, voortzetten)	922m3
Bedrijfswoning	200m2
Speelvelden (voor hondenpension)	2.365m2
Ruimte voor camperplaatsen	1.800m2

Figuur 2 Beoogde situatie

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Het kadastrale perceel T nr. 2221 ligt in het vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied, Veegplan 1’ en heeft de bestemming ‘Agrarisch – 2’, met een specifieke vorm van agrarisch – 33 (honden- en kattenpension) als nevenfunctie. Initiatiefnemer wenst dit te wijzigen naar ‘Bedrijf’ met gemengde plattelandseconomie.

Met toepassing van artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen in de zienswijzenperiode. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wanneer het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld, zal het 6 weken ter inzage liggen voor de beroepstermijn.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Toekomstvisie en bedrijvigheid

Uit de Toekomstvisie 2040 komt naar voren dat een duurzaam, vitaal en toekomstbestendig buitengebied gewenst is, het verzoek sluit hier op aan. Door het stoppen van de intensieve veehouderij zal er bebouwing vrijkomen. Deze wordt ingevuld met een nieuwe functie, namelijk statische opslag.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering en duurzaamheid

Ruimtelijk gezien verandert er op het perceel weinig qua bebouwing, de opslag zal gevestigd worden in de bestaande varkensstal. Door direct invulling te geven aan bebouwing wat vrij komt, wordt een verslechtering van de beeldkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid voorkomen.

Het stoppen van intensieve veehouderij zal voor de omgeving een positieve invloed hebben op het gebied van de uitstoot van geur, ammoniak, fijnstof en stikstofoxiden. Daarnaast kan bij een veehouderijbedrijf sprake zijn van de uitstoot van zoönosen en andere ziektekiemen, waarmee sprake is van mogelijke effecten ten aanzien van de volksgezondheid.

Er zal daarnaast minder energie nodig zijn voor het bedrijf met opslag dan voor de intensieve varkenshouderij.

De initiatiefnemer heeft een ISDE subsidie aangevraagd voor het plaatsen van zonnepanelen voor het eigen gebruik. Afhankelijk van de toekenning van de subsidie en de terugverdientijd, bestaat er een goede kans dat de zonnepanelen gelegd gaan worden.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het perceel vindt plaats conform het bestemmingsplan. De landschappelijke waarden van het gebied worden zoveel mogelijk in acht genomen en worden beschermd. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het voorgenomen initiatief zal daarmee leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Verkeersveiligheid

De opslag zal voornamelijk gericht zijn op het stallen van caravans, campers en bijvoorbeeld wintersportkleding. Deze goederen zullen ongeveer twee keer per jaar gehaald en gebracht worden. Omdat de initiatiefnemer zeker wil zijn dat de voorgenomen opslag niet zal leiden tot een onevenredige verkeershinder of verkeer aantrekkende werking is voor het bepalen van het aantal verkeersbewegingen uitgegaan van goederen die gemiddeld 5 keer per jaar worden gehaald en/of gebracht.
Wanneer er honderd plaatsen voor opslag zijn zullen er maximaal 1000 verkeersbewegingen per jaar zijn. Dus ongeveer 20 per week en 3 per dag.
De gewenste opslag heeft daarmee geen onevenredig grote verkeer aantrekkende werking.

Milieu en omgeving

De milieubelasting zal voor de omgeving alleen maar afnemen vanwege het stoppen van de intensieve varkenshouderij. Zo zal er een daling zijn in geur uitstoot, ammoniak, fijnstof en stikstofoxiden. Door de afnemende belasting aan de omgeving zal het woon- en leefklimaat in het gebied verbeteren. Dit leidt tot een prettigere woonervaring van omwonenden in het gebied.

Om het hondenpension heen komt een bedrijfscategorie 3.2 komt te liggen conform de bedrijfszonering-tabel van het VNG.
Uit de bestemmingsplantoelichting en daarbij behorende onderzoeken blijkt dat het plan past binnen alle milieuregels.

Duurzaamheidsparagraaf
De huidige bebouwing zal anders gebruikt gaan worden, hierdoor is er geen sprake van vrijkomende agrarische bebouwing, en ook niet van bouw- en/of sloopwerkzaamheden.
De initiatiefnemer is voornemens zonnepanelen op eigen terrein te plaatsen.

WAT GAAN WE DOEN?
De gemeenteraad gaat het bestemminsplan vaststellen.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
Op dit moment is de initiatiefnemer de enige betrokken partij.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
De kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan staan opgenomen in H4 art. 2.4.1 uit de Verordening op de heffing en invordering van leges Drimmelen 2022.
Aangezien er geen grondtransitie, bouw of sloop plaatsvindt, en er geen planschade verwacht wordt, is er geen anterieure overeenkomst nodig.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
In ’t Carillon en via overheid.nl wordt gepubliceerd wanneer het bestemmingsplan ter inzage komt te liggen. Gedurende zes weken kan eenieder een beroep naar voren brengen.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad, zal het voor een periode van 6 weken ter inzage liggen in de beroepstermijn.

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.;10 januari 2023

gelet op de inhoud van bijgevoegd bestemmingsplan (toelichting, verbeelding en regels) ;

B e s l u i t :

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de wet ruimtelijke ordening het ontwerp bestemmingsplan Made, Zanddijk 10 ongewijzigd vast te stellen;
2. De IMRO-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1719.0bp22Zanddijk10-on01 naar NL.IMRO.1719.0bp22Zanddijk10-vg01 en;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Made, 2 maart 2023

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening