Wijzigingsplan

Toelichting

Buitengebied, Veegplan 2

Gemeente Drimmelen

POUDEROYEN compagnons

vormgeving van stad en land

WIJZIGINGSPLAN

Buitengebied, Veegplan 2

Gemeente Drimmelen

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.1719.0wp16veegplanbg2-vg01
Projectnummer	: 024175
Profitmanagernr.	: P141637.001
Opdrachtgever	: Gemeente Drimmelen
Opsteller	: Pouderoyen Compagnons
Status	: vastgesteld
Datum	: 30 oktober 2018

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land

Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE BLZ

1 INLEIDING 2

1.1 Aanleiding 2
1.2 Systematiek 4

2 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN 6

2.1 Witteweg 15n 6
2.2 Zwaluwse Pootweg 5 8

3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 11

4 PROCEDURE 12

4.1 Vooroverleg 12
4.2 Zienswijzen 12

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Toelichting Witteweg 15n
Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Witteweg 15n
Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing Zwaluwse Pootweg 5
Bijlage 4 AAB advies Zwaluwse Pootweg 5
Bijlage 5 Quickscan Flora en Fauna Zwaluwse Pootweg 5
Bijlage 6 Landschappelijke inpassing Zwaluwse Pootweg 5

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende wijzigingsplan "Buitengebied, Veegplan 2" is, voor zover onderdeel uitmakend van het plangebied, een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan:

- "Buitengebied", dat op 13 maart 2014 gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Drimmelen, alsmede;
- 'Buitengebied, veegplan 1', dat op 1 februari 2018 gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Drimmelen.

Het bestemmingsplan "Buitengebied" is op enkele onderdelen vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State op 23 december 2015[1]. Dit bestemmingsplan (met inbegrip van verwerking van vernietigde onderdelen als gevolg van voornoemde uitspraak) heeft de identificatiecode NL.IMRO.1719.0bp12buitengebied-vg02 en is te raadplegen via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.1719.0bp12buitengebied-VG02

Het bestemmingsplan "Buitengebied, veegplan 1" is vastgesteld bij raadsbesluit van 1 februari 2018 en is te raadplegen via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.1719.0bp16veegplanbg1-VG01

Onderwerpen van planherziening:
In de planherziening worden ten opzichte van voornoemde bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied, veegplan 1' diverse ruimtelijke ontwikkelingen op basis van een ruimtelijke onderbouwing ofwel toelichting ten behoeve van het wijzigingsplan 'Buitengebied, veegplan 2' doorvertaald.
In navolgende hoofdstukken wordt nader geduid wat de ontwikkelingen concreet inhouden.

[1] Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 23 december 2015, (zaaknummer: 201405645/1/R3 / ECLI:NL:RVS:2015:3932)

Begrenzing plangebied in deze herziening:
Het plangebied van deze herziening heeft betrekking op de navolgende locaties:

- Witteweg 15n te Made;
- Zwaluwse Pootweg 5 te Lage Zwaluwe.

1.2 Systematiek

In voorliggend plan zijn alleen de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding opgenomen, voorzover deze zijn gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan “Buitengebied” en “Buitengebied, veegplan 1”.

Het grootste deel van de geldende regels van het bestemmingsplan “Buitengebied” en “Buitengebied, veegplan 1”, maken geen deel uit van dit plan, omdat zij niet herzien behoeven te worden. Daar waar aanvullingen op de bestaande regelset noodzakelijk zijn, vormen deze onderdeel van dit veegplan.

De regels behorende bij deze herziening vormen na vaststelling tezamen met de regels uit voornoemd bestemmingsplan de nieuwe set geldende regels voor de in het plangebied opgenomen locaties.

2 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

In onderstaande zijn omschrijvingen opgenomen van de ruimtelijke ontwikkelingen die met deze planherziening mogelijk worden gemaakt. Deze ontwikkelingen zijn afzonderlijk getoetst aan de relevante wet- en regelgeving. Voor de afzonderlijke ontwikkelingen zijn ruimtelijke onderbouwingen ofwel toelichtingen opgesteld, die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan en als bijlage bij de toelichting zijn opgenomen. De bijbehorende onderzoeken zijn hierbij ook toegevoegd.

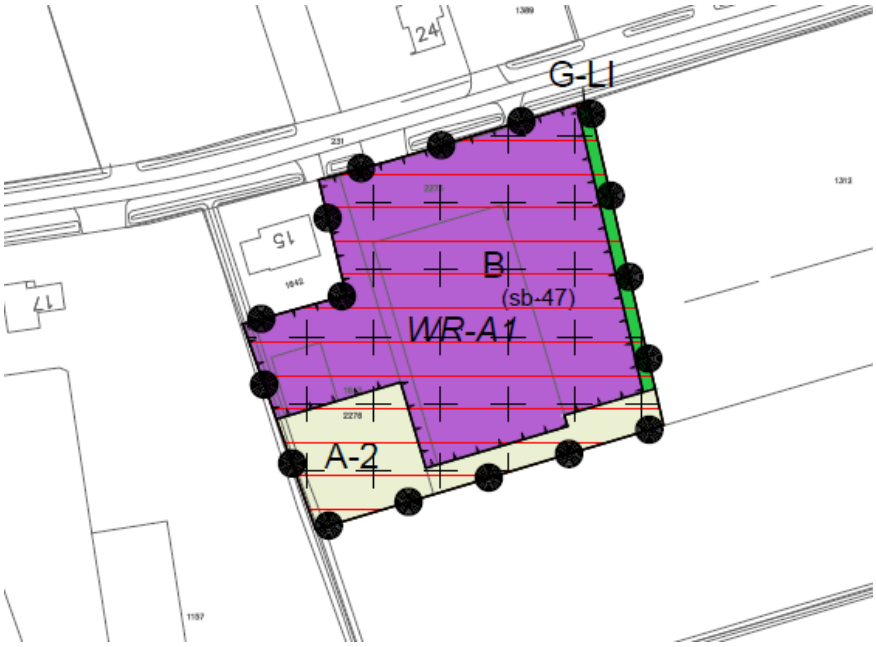
2.1 Witteweg 15n

Ter plaatse van Witteweg 15 N te Made in de gemeente Drimmelen bestaat het voornemen om bij een bestaand niet-agrarisch bedrijf, naast de opslag van bouwmaterialen, ook kleinschalige ambachtelijke houtbewerking te gaan uitvoeren in het bestaande gebouw. Dit betreft het bedrijf Rasenberg, dat onder andere tuinpaviljoens maakt. De bestaande legale buitenopslag zal in het kader van de ontwikkeling worden beëindigd.

Op de locatie Witteweg 15N is het bedrijf Rasenberg gevestigd, dat onder andere tuinpaviljoens maakt. De ambachtelijke houtbewerking en metaalbewerking voor de vervaardiging van tuinpaviljoens en andere producten worden nu op een andere locatie (de Oude Kerkstraat 32 te Made) verricht. Daarbij kunnen er eveneens voorbeelden bekeken worden. De bedoeling is om uitsluitend de houtbewerkende activiteiten te verplaatsen naar Witteweg 15 N.

Impressie ambachtelijke houtproducten (bron: www.tuinpaviljoens.nl)

Teneinde te voldoen aan de wijzigingsvoorwaarden zal het veegplan voorzien in het uitsluiten van buitenopslag ter plaatse van de bedrijfslocatie. Tevens zal in dit kader het bestemmingsvlak worden verkleind naar een omvang van 5000 m2. In het licht van het bepaalde in de provinciale Verordening Ruimte zal voorts worden voorzien in een planregel die borgt dat de aard en omvang van de activiteiten maximaal milieucategorie 2 mag bedragen als bedoeld in de Staat van inrichtingen. Daarnaast wordt voorzien in een landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting bestaande uit een geschoren haag en bovenstaanders in lijn met het bepaalde in de gemeentelijke structuurvisie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied".



Afbeelding: uitsnede verbeelding veegplan ter plaatse van Witteweg 15 n

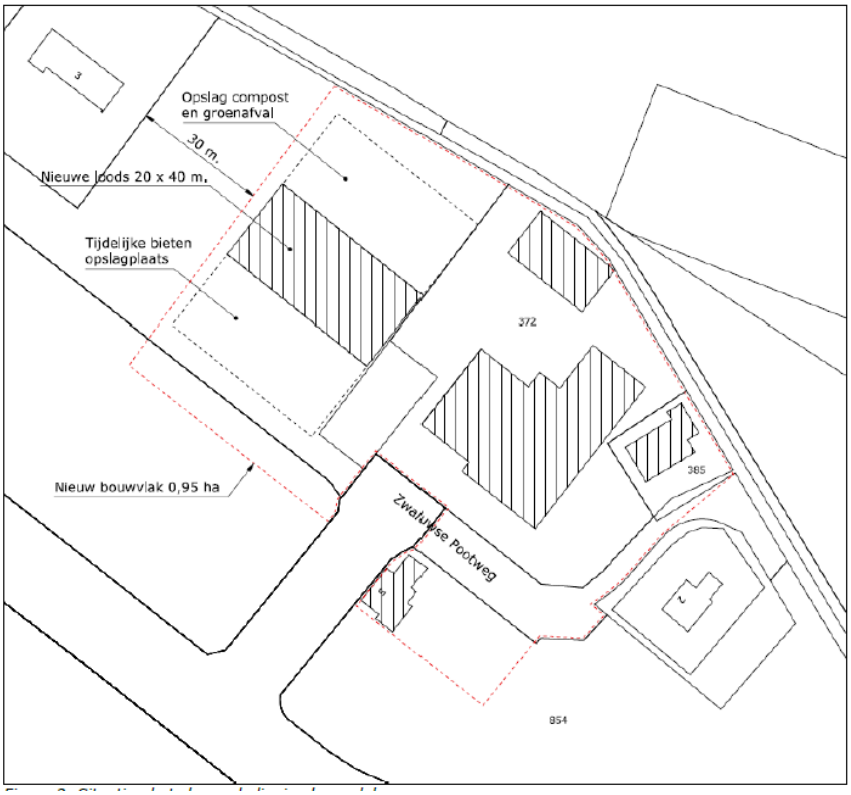
Afbeelding: uitsnede verbeelding veegplan ter plaatse van Witteweg 15 n

2.2 Zwaluwse Pootweg 5

Initiatiefnemer Van Geel heeft de wens om zijn bedrijf aan de Zwaluwse pootweg 5 uit te breiden met een nieuwe akkerbouwloods. De functie van de loods zal zich met name richten op het realiseren van extra opslagcapaciteit van de akkerbouwproducten, een zogenoemde bewaarloods. De breedte van dergelijke loodsen is 20m. of een veelvoud hiervan en de lengte is variabel. De 1e behoefte van initiatiefnemer is het realiseren van een loods met een omvang van 20m x 30m. Om de mogelijkheden naar de toekomst open te houden, initiatiefnemer heeft twee mogelijke bedrijfsopvolgers, wil initiatiefnemer de loods mogelijk in de komende jaren verbreden naar 40m. De bewaarloods wordt ingezet voor seizoensgebonden opslag van akkerbouwproducten. Naast de seizoensgebonden opslag wil cliënt gelijktijdig binnen het bouwvlak voldoende ruimte gehouden voor piekopslag gedurende het oogstseizoen. Het zal dan met name gaan om de opslag van bieten.

Het huidige bouwvlak biedt qua omvang voldoende mogelijkheden om te voorzien in een bewaarloods van 20m x 40m en de piekopslag van bieten. Het huidige bouwvlak wordt echter doorsneden door een doodlopend deel van de Zwaluwse Pootweg. Alle bedrijfsgebouwen zijn momenteel aan de noordzijde gepositioneerd. Enkel aan de zuidzijde is momenteel nog ruimte om uit te breiden in bedrijfsbebouwing. Dit betekent dat er deels voor de voorgevelrooilijn gebouwd moet gaan worden in de zichtlijn van de burgerwoning aan de Zwaluwse Pootweg 2 te Lage Zwaluwe. Stedenbouwkundig niet fraai, voor de bewoners van de burgerwoning bezwarend en niet passend binnen het bedrijfskundig belang van concentratie.

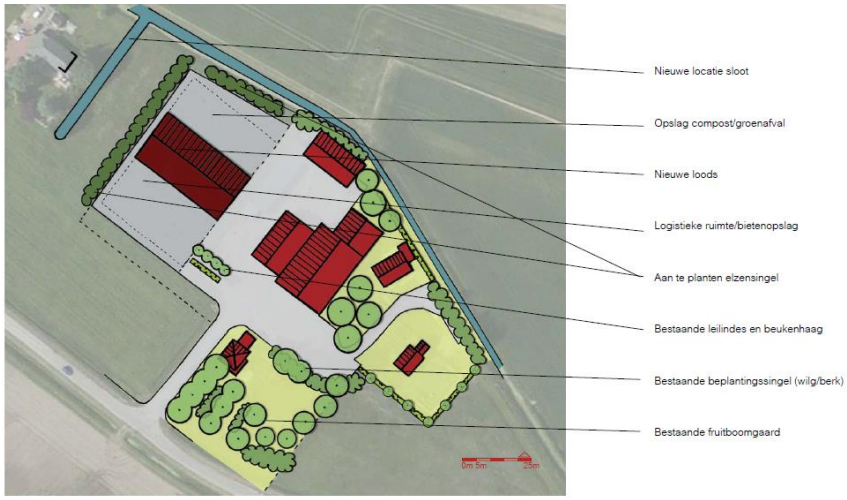
Initiatiefnemer heeft recentelijk het perceel ten oosten van zijn locatie aangekocht. Hierdoor is de mogelijkheid ontstaan om middels vormverandering van het bouwvlak de uitbreidingsplannen op een meer logische locatie te laten plaatsvinden, namelijk ten oosten van de huidige bedrijfsgebouwen aansluitend aan het bestaande bouwvlak.



Afbeelding: omvang bouwvlak en beoogde inrichting na wijziging ter plaatse van Zwaluwse Pootweg 5

De ontwikkeling is voorts aan te merken als een categorie 2 ontwikkeling als bedoeld in de in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Dit betekent dat de ontwikkeling adequaat landschappelijk moet worden ingepast.

Voor een zorgvuldige landschappelijk inpassing is voorzien in een landschapsinpassingsplan. Het landschapsinpassingsplan heeft doorvertaling gekregen in het wijzigingsplan in de verbeelding en in de regels. Onder andere door de aanleg en instandhouding van de landschapsinpassing in de regels te borgen. De bestemming ‘Groen – Landschappelijke inpassing’ is hierbij op de verbeelding opgenomen voor het deel van het plangebied aangrenzend aan de nieuw te bouwen loods.



Afbeelding: landschapsinpassing ter plaatse van Zwaluwse Pootweg 5

3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan ‘Buitengebied, veegplan 2’ betreft een partiële herziening in de vorm van een wijzigingsplan waarin aan de orde is een doorvertaling van enkele ruimtelijke ontwikkelingen op basis van gesloten anterieure overeenkomsten waarin kostenverhaal en verhaal van planschadekosten zijn verzekerd. De uitvoering van het plan blijft hiermee, behoudens personele kosten, budgetneutraal.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende verzekerd.

4 PROCEDURE

4.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg worden gepleegd met het waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.
In lijn met vorenstaande heeft gelijktijdig met de tervisielegging van het ontwerp wijzigingsplan in het kader van hieronder benoemde zienswijzeprocedure het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden met de vooroverlegpartners. De resultaten van het vooroverleg worden neergelegd en gecombineerd in de ‘nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

4.2 Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan is in het kader van de zienswijzenprocedure, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. De resultaten van deze zienswijzenprocedure alsmede de uiteenzetting van ambtshalve aanpassingen bij vaststelling worden vervat in een ‘nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’ welke een bijlage vormt bij het collegebesluit tot vaststelling van het wijzigingsplan ‘Buitengebied, veegplan 2’.
Het resultaat van deze nota is door vertaald in deze vastgestelde versie van het wijzigingsplan ‘Buitengebied, veegplan 2’ en heeft betrekking op:

- het onttrekken van de in het ontwerp wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling voor Bloemendaalse Zeedijk 28 aan de vaststelling van dit wijzigingsplan. Hiervoor dient met het oog op de vereiste zorgvuldigheid een separaat planproces te worden ingezet. Dit heeft gevolgen voor de verbeelding en de regels;
- het aanpassen van de tabel in de planregels met betrekking tot de bedrijfsbestemming van Witteweg 15n in die zin dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 47’:
    - als adres ‘Witteweg 15n’ wordt aangehouden in plaats van ‘Witteweg 15a’ (aanpassing nummering in verband met basisadministratie gemeente Drimmelen);
    - ter plaatse een bedrijf is toegestaan in ‘Opslag bouwmaterialen en houtbewerking met een maximale milieucategorie 2 als bedoeld in de Staat van inrichtingen’.
- Aanpassing van de toepassingsverklaring en begripsbepalingen door aanvulling met het bestemmingsplan ‘Buitengebied, veegplan 1’.

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land