

Aan de Raad

Made, 19 augustus 2025

Raadsvergadering 18 september 2025	Registratienummer: 2025020864
Casenr: Meerdere	
Onderwerp: Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Wagenstraat 55 a en b Wagenberg	

Portefeuillehouder: P.P.A.J. Akkermans Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: J. Peters	Bijlagen: 1. Raadsbesluit; 2. Nota van ziensijzen; 3. Verslag hoorcommissie; 4. Vast te stellen bestemmingsplan (toelichting, verbeelding en regels) met alle bijbehorende bijlagen.	Vorbereiden op: ☐ Informatietafels ☒ Gesprekstafel
---	---	--

SAMENVATTING

In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan “Wagenstraat 55 a en b” te Wagenberg gewijzigd ter vaststelling aangeboden. Met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan worden strijdige activiteiten gelegaliseerd, een extra machineloods mogelijk gemaakt en daarmee een uitbreiding van het bedrijfspersceel (loonwerk- en grondverzetbedrijf). Na vaststelling van het bestemmingsplan staat formeel nog een reguliere beroepstermijn van zes weken open bij de Raad van State.

Eerder stond dit plan op de agenda voor de raadsvergadering van 27 maart 2025. Maar door omissies in de stukken moest het plan op verzoek van de provincie van de agenda worden gehaald. Nadien zijn de stukken op verzoek van de provincie aangepast (waarbij de nadruk lag om de kwaliteitsverbetering landschap) en goedgekeurd. De omissies gingen onder andere over de financiële onderbouwing bij de kwaliteitsverbetering landschap en de onderbouwing van de ontwikkelrichting voor het gebied.

VOORGESCHIEDENIS

Het planvoornemen betreft de legalisatie van strijdige activiteiten, de realisatie van een extra machineloods en daarmee een uitbreiding van het bedrijfspersceel. Daarbij zijn er met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over planschade, landschappelijke inpassing en over het realiseren van een passeerstrook aan de Wildestraat.

Verzoek Rasenberg Wagenberg B.V.

De initiatiefnemer heeft een individueel verzoek ingediend voor het legaliseren van de strijdige activiteiten en voor extra opslagcapaciteit in de vorm van een machineloods.

Principebesluit

Op 19 mei 2020 heeft het college medewerking verleend aan de uitbreiding van het bedrijfspersceel en de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw van het loonwerk- en grondverzetbedrijf aan de Wagenstraat 55 a en b. Daarbij zijn een aantal specifieke ruimtelijke voorwaarden gesteld die in voorliggend plan op correcte wijze zijn opgenomen.

Onder andere heeft het bedrijf een bijdrage geleverd aan de passeerstrook aan de Wildestraat en is het plan landschappelijk ingepast.

Omgevingsdialoog

Er is een omgevingsdialoog gevoerd met verschillende omwonenden. Omwonenden hebben wat aandachtspunten kenbaar gemaakt met betrekking tot de verkeersveiligheid, opslag van asbest, onderhoud van de beplanting en is verzocht om een straatbankje dat naar aanleiding van het verzoek geplaatst wordt. Een in bijlage 7 van de plantoelichting wordt een uitgebreide verslaglegging van de omgevingsdialoog weergegeven. Resumerend kan worden gesteld dat er voldoende draagvlak bestaat in de nabije omgeving voor de ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft vervolgens het bestemmingsplan laten opstellen.

Het planvoornemen op hoofdlijnen

Op hoofdlijnen worden de volgende zaken mogelijk gemaakt / gerealiseerd:

- Realisatie van een passeerstrook zodat de verkeerskundige situatie ter plaatse van Wildestraat verbeterd (reeds uitgevoerd);
- Er wordt een nieuwe loods / veldschuur gerealiseerd t.b.v. de opslag van machines en de opslag van materialen en gereedschappen die - langdurig (bijvoorbeeld vanwege seizoensinvloeden) - niet worden gebruikt. Dit betreft een eenmalige uitbreiding van 25% ten opzichte van de bestaande, toegestane oppervlakte, welke reeds wordt toegestaan onder het huidige bestemmingsplan;
- Om opslag mogelijk te maken wordt 2.000 m² bestemd met de specifieke functieaanduiding ten behoeve van opslag. Feitelijk zal echter een kleiner gedeelte (1.200 m²) gebruikt worden voor de opslag. Een gedeelte van de 2.000 m² is namelijk noodzakelijk voor rangeerruimte.
- Er wordt aan de achterzijde van het plangebied, de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – buitenopslag' op te nemen (2.000 m²) toegevoegd, waarbij buitenopslag mogelijk wordt gemaakt met een opslaghoogte van maximaal 4 meter. Ook zal de asbestcontainer specifiek bestemd worden op de locatie;
- Er wordt op de locatie meer ruimte mogelijk gemaakt om te manoeuvreren. Door extra ruimte aan de achterzijde van het perceel te creëren zal de logistiek op het totale terrein effectiever en efficiënter kunnen plaatsvinden. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling is aanpassing van de bestaande inrit niet noodzakelijk en niet wenselijk;
- Om de vergroting van het bouwperceel op een juiste wijze te compenseren wordt de locatie op een robuuste wijze landschappelijk ingepast.

Ontwerpbestemmingsplan

Uit de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' blijkt dat op een gedeelte van onderhavige locatie een agrarisch-technisch hulpbedrijf gevestigd mag zijn, waarvan de bedrijfsactiviteiten bestaan uit het tegen betaling ter beschikking stellen van gespecialiseerde machines, vakmensen en hulpmiddelen. In de praktijk beslaat het gebruik van het bedrijf echter een groter gebied. Het bestemmingsvlak en de betreffende aanduiding 'Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' dienen te worden vergroot van 1,13 hectare naar 1,46 hectare.



Afbeelding 1: Links de huidige en rechts de toekomstige planologische situatie

Terinzagelegging / zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend door de provincie Noord-Brabant en door de firma Brenters v.o.f. gevestigd aan de Wagenstraat 57 te Wagenberg. Deze zienswijzen en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in de nota van zienswijzen, daarnaast is er een hoorcommissie gehouden. Er zijn twee zienswijzen ingediend: van de provincie en van een omwonende

Bestuurlijk overleg

Er heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de provincie. Hierin zijn afspraken gemaakt dat het plan door kan richting vaststelling op voorwaarde dat er geen verdere uitbreidingen in de toekomst meer worden toegestaan. In een later stadium, september 2024, is ter plaatse overleg gevoerd met de Provincie, het Brabants landschap en de gemeente om de landschappelijke inpassing verder te concretiseren, hier is overeenstemming over bereikt.

Regionale afstemming bedrijventerreinen

Ook is de afspraak gemaakt om regionaal af te stemmen. De conclusie uit de 'Regionale Afstemming Bedrijventerreinen' op de ontwerpbestemmingsplannen "Wagenstraat 66 a en b" en "Wagenstraat 55 a en b" is dat beide plannen akkoord zijn bevonden.

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en het bestuurlijk overleg met de provincie is de verbeelding gewijzigd en aangescherpt. Waarbij de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' is uitgebreid ten opzichte van de bestemming bedrijf. De zienswijze van de firma Brenters v.o.f. heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In de bijgevoegde 'Nota van Zienswijzen' wordt nader ingegaan op de inhoud hiervan.

Laatste aanpassingen naar aanleiding van opmerkingen provincie

Het ontwerpbestemmingsplan voor deze locatie dateert al van 30 november 2023, net voor het ingaan van de Omgevingswet. Ons streven was alle bestemmingsplannen onder de oude wetgeving in 2024 af te wikkelen, zodat we vanaf 2025 ons volledig op de nieuwe Omgevingswet met bijbehorende procedures konden richten. Dat is voor de meeste bestemmingsplannen gelukt maar helaas niet voor deze. Het proces richting vaststelling van dit bestemmingsplan verliep moeizaam. Er waren extra overleggen met provincie en

initiatiefnemer nodig, vooral over de kwaliteitsverbetering landschap, en meerdere aanpassingsrondes.

Eind 2024 leken we ver overeenstemming te hebben maar een formele reactie van de provincie bleef uit. Op 18 februari 2025 is, in overleg met voormalig wethouder Tim Simons, door het college besloten om het plan vast te laten stellen door uw raad terwijl we nog aan het wachten waren op een reactie van de provincie. Toen de reactie vanuit de provincie uiteindelijk kwam was dus al door het college besloten om het plan te laten vaststellen door uw raad. De reactie van de provincie was dusdanig van aard dat nog enkele aanpassingen van het plan nodig waren. Vervolgens is besloten om het plan van de agenda voor de raad af te halen en te wachten op de benodigde aanpassingen. Belangrijkste aanpassingen betreffen onder andere de financiële onderbouwing bij de kwaliteitsverbetering landschap en de onderbouwing van de ontwikkelrichting voor het gebied.

Ondertussen zijn de gewenste aanpassingen / herstel van omissies doorgevoerd in de stukken en is het plan goedgekeurd door de provincie en klaar voor besluitvorming door uw raad.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan “Wagenstraat 55 a en b” te Wagenberg met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.0bp23wagenstr55ab-vg01. Hierdoor wordt de feitelijke situatie, die in strijd is met het nu nog geldende bestemmingsplan “Buitengebied, Veegplan 1” opgeheven. Met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan worden strijdige activiteiten gelegaliseerd, een extra machineloods mogelijk gemaakt en daarmee een uitbreiding van het bedrijfsperceel (loonwerk- en grondverzetbedrijf). Verdere uitbreidingsmogelijkheden zijn juridisch uitgesloten.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

- *Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)*

In paragraaf 4.2 van de bestemmingsplantoelichting wordt uitgebreid ingegaan op de instructieregels die van toepassing zijn uit de Interim Omgevingsverordening.

- *Omgevingsvisie Drimmelen*

In onderhavige situatie een is sprake van een bestaand agrarisch en cultuurtechnisch loonwerkbedrijf met grondverzetactiviteiten dat gelegaliseerd wordt. Door beperkte groei is uitbreiding van bedrijfsruimte noodzakelijk. De Omgevingsvisie biedt mogelijkheden voor bedrijvigheid op voormalige agrarische locaties. Voorwaarde daarbij is wel dat een bijdrage dient te worden geleverd aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Het plan wordt landschappelijk ingepast.

- *Notitie loonwerk-, grondverzet- en transportbedrijven*

De gemeente Drimmelen acht groei en doorontwikkeling van loonwerkbedrijven aanvaardbaar onder voorwaarden. Uitgangspunt hierbij is dat er sprake is van een goede ontsluiting en dat de locatie bereikbaar is. Als onderdeel van onderhavige ontwikkeling wordt een passeerstrook aangelegd. Met deze passeerstrook wordt de bereikbaarheid van het bedrijf verbeterd en wordt de Wildestraat verbeterd.

Een andere voorwaarde is dat de locatie ruimtelijk aanvaardbaar is en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 van de toelichting wordt nader verantwoord dat de locatie passend is in de omgeving en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een belangrijk onderdeel hierbij is dat de locatie landschappelijk ingepast wordt, waardoor de impact naar de omgeving beperkt wordt. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De aanleg in instandhouding van de landschappelijke inpassing is juridisch-planologische gewaarborgd middels de enkelbestemming ‘Groen –

Landschappelijke inpassing' op de verbeelding en door een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan.

Er is nagenoeg geen vrije ruimte meer op de bedrijventerreinen in de gemeente Drimmelen en de percelen die nog wel beschikbaar zijn, zijn te klein voor de vestiging van dit bedrijf. Daarom is het niet mogelijk het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein binnen de gemeente. In de beleidsnotitie staat dat een complete verplaatsing van een bedrijf in de gemeente Drimmelen niet voor de hand ligt en in de meeste gevallen financieel onmogelijk is. Dat geldt ook voor dit bedrijf. Wanneer het bedrijf verplaatst wordt naar een bedrijventerrein, brengt dit hoge kosten met zich mee. Ook zorgt het ervoor dat er op lokaal niveau werkgelegenheid verdwijnt. De initiatiefnemer kan nu wonen en werken op dezelfde locatie, wat bij verplaatsing naar een bedrijventerrein niet meer het geval is. Daarnaast vindt de gemeente het vanwege de lokale binding en werkgelegenheid wenselijk om bedrijven binnen de gemeente te houden en niet naar een bedrijventerrein in de regio te sturen.

De werkzaamheden die het bedrijf uitvoert vinden grotendeels plaats in het buitengebied. Verplaatsing naar een bedrijventerrein is daarom ook niet doelmatig. Daarnaast is een bedrijventerrein qua ontsluiting niet de ideale locatie voor dit bedrijf. De vestiging van het bedrijf op een bedrijventerrein zou daarnaast betekenen dat de bedrijfsbebouwing in het plangebied leeg komt te staan. Mede vanwege het feit dat de achterblijvende locatie moeilijk verkoopbaar zal zijn. De gemeente Drimmelen wil juist de leegstand van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing verminderen. Leegstand van de bebouwing betekent dat deze niet (goed) meer wordt onderhouden, waardoor verpaupering van de bebouwing optreedt. Daarmee zal de beeldkwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving van het plangebied verslechteren. Tevens komt het vaak voor dat leegstaande voormalige agrarische bebouwing wordt gebruikt voor illegale en soms zelfs criminele activiteiten, wat niet wenselijk is. Er kan daarom gesteld worden dat het planvoornemen in hoofdlijnen aansluit binnen de uitgangspunten uit de Beleidsnotitie.

- *Structuurvisie Landschappelijke Kwaliteit Buitengebied / Kwaliteitsverbetering landschap*

Het Brabants landschap heeft in samenwerking met initiatiefnemer een landschappelijke inpassing uitgewerkt. In Bijlage 1 bij de toelichting is de landschappelijke inpassing weergegeven. Op basis van het landschappelijk inpassingsplan kan geconcludeerd worden dat de locatie op een verantwoorde wijze landschappelijk is ingepast. Resumerend kan worden gesteld dat het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de Wet ruimtelijke ordening en de geldende beleidsdocumenten.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF

Door het bestemmingsplan vast te stellen wordt invulling gegeven aan de toekomstwaarden gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid van het bedrijf.

WAT GAAN WE DOEN?

Na vaststelling van het bestemmingsplan in de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wro gepubliceerd conform Decentrale Regelgeving en Officiële Publicatie (DROP). Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de relevante bestuursorganen zoals het Waterschap Brabantse Delta en de Provincie Noord-Brabant.

Het bestemmingsplan, het raadsbesluit en bijbehorende stukken zullen ook elektronisch worden weergegeven op de landelijke voorziening.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De afdeling Grondgebied en Openbare Werken zijn betrokken bij voorliggend plan. Het adviesbureau Cumula heeft het bestemmingsplan opgesteld. De provincie Noord-Brabant is voorafgaand aan de formele procedure nauw betrokken bij dit dossier en hebben de gemeente voorzien van een inhoudelijke reactie op verschillende momenten binnen de procedure.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Het betreft een particulier initiatief. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd. Met de initiatiefnemer is reeds voor de start van de procedure een anterieure overeenkomst gesloten op grond van de Grondexploitatiewet.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

Het betreft de gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan. Een alternatief wordt niet voorgesteld. Het niet vaststellen van het bestemmingsplan betekent de instandhouding van een strijdige situatie die juist opgeheven word conform het eerdere principebesluit.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Gelet op het feit dat de bestaande situatie niet veranderd wordt geen nadere communicatie verricht dan het noodzakelijke conform de Wro.

WAT IS DE VERVOLGPCEDURE?

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt uw besluit bekend gemaakt. Daags na bekendmaking ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kan beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

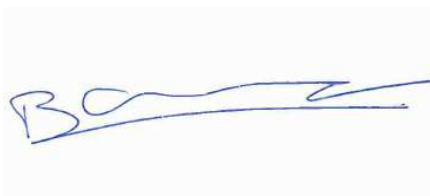
Burgemeester en wethouders van Drimmelen



Deze brief is getekend namens:

A.J.M. Martens

Gemeentesecretaris



B.H.G. Scholtze

Burgemeester

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.;19 augustus 2025

gelet op 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. De twee ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren zoals beschreven in de Nota van Zienswijzen en in te stemmen met de nota van zienswijzen en het verslag van de hoorcommissie;
2. Het bestemmingsplan “Wagenstraat 55 a en b”, te Wagenberg met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.0bp23wagenstr55ab-vg01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen zoals beschreven in de Nota van Zienswijzen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Made, 18 september 2025

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening