

Nota van zienswijzen m.b.t. Ontwerpbestemmingsplan Zandstraat 2, Hooge Zwaluwe

In het kader van zienswijzeprocedure heeft het ontwerpwijzigingsplan Zandstraat 2, Hooge Zwaluwe met kenmerk NL.IMRO.1719.0bpzandstraat2- on01 van 22 December 2023 tot en met 14 Februari 2024 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Drimmelen. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de inzageperiode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar reactie mondeling of schriftelijk in te dienen. Er is een zienswijzen ingediend binnen de termijn. De zienswijze wordt hieronder samengevat. Gelijktijdig wordt aangegeven op welke wijze het college met de ingekomen reacties wenst om te gaan en of het plan aanpassing behoeft.

Nr.	Zienswijze reclamant	Reactie
1.	Provincie Noord Brabant	
1.1	Er is geen vooroverleg gevoerd door de gemeente.	Er is contact geweest met de provincie over de wijze hoe de gemeente dit proces insteekt. Daar is begrip voor gelet op de tijdsdruk in het kader van de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
1.2	Wij constateren dat er op dit moment veel legalisaties binnen de gemeente Drimmelen plaatsvinden. Daarbij twijfelen wij regelmatig aan de planologische afweging om de activiteiten te legaliseren. Graag willen wij in de gemeente in gesprek over deze trend.	Door de invoering van de Omgevingswet zijn meerdere plannen eind december ter inzage gelegd. Hierdoor is het aantal legalisaties eenmalig toegenomen en is er een gesprek met de provincie gevoerd met betrekking tot deze legalisaties.
1.3	In het algemeen is een dergelijke functie meer wenselijk in het stedelijk gebied of op een bedrijventerrein. Daarom moet er vanuit artikel 3.71 IOV een onderbouwing gegeven worden voor een redelijke uitbreiding en de wenselijkheid binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Uit de toelichting kan geen ontwikkelingsrichting van het gebied worden gehaald. Er kan dus op basis hiervan geen afweging gemaakt worden of de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Wij verzoeken u een ontwikkelingsrichting van het gebied te maken en de ontwikkeling hieraan te toetsen.	Er is een tussenkopje Ontwikkelingsrichting toegevoegd en de beschrijving van de ontwikkelingsrichting is uitgebreid en voorzien van enkele afbeeldingen/kaarten van de ruimtelijke structuur van de omgeving.
1.4	Men kan zich afvragen of we hier nog spreken van een redelijke uitbreiding, waarbij de niet-agrarische functie in eerste instantie als nevenactiviteit bij de woonbestemming was voorzien. De nevenfunctie wordt uitgebreid naar een volwaardige functie.	In het huidige bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel de bestemming Wonen met een bestemmingsvlak van 2.540 m². Binnen dit vlak is zowel een woning als een bouwbedrijf als nevenactiviteit toegestaan, mits het bouwbedrijf in de bestaande gebouwen is gevestigd. Er is geen maximum gebruiksoppervlakte voor het bouwbedrijf. Volgens het bestemmingsplan Buitengebied zijn er geen verdere beperkingen voor het gebruiksoppervlak van het bedrijf binnen het bestemmingsvlak, zolang het binnen de bestaande bebouwing blijft en er een woning aanwezig is. Er is ook geen juridische koppeling tussen de woning en het bedrijf, waardoor deze van verschillende eigenaren kunnen zijn.

1.5	Het perceel ook nog met ongeveer 1800m² vergroot, waarbij het totale perceel ongeveer 4200m² wordt. In de toelichting wordt geen afweging gemaakt over de impact van de uitbreiding op de naastgelegen woningen. Vooralsnog zien wij deze ontwikkeling niet als een redelijke uitbreiding. Wij verzoeken u te onderbouwen dat we hier spreken van een redelijke uitbreiding.	In het ontwerp bestemmingsplan Zandstraat 2 wordt de bestaande reguliere woning omgezet naar een bedrijfswoning. De bestaande bedrijfsloods blijft behouden. De bestemming Wonen met bouwbedrijf als nevenactiviteit naast een woning, wordt omgezet naar de bestemming Bedrijf met een bedrijfswoning. De uitbreiding zit inderdaad in het feit dat het nieuwe bestemmingsvlak Bedrijf een oppervlakte van ca. 3.800 m². Daarbij komt nog ca. 400 m² met bestemming Groen – Landschappelijk inpassing, waardoor inderdaad de totale oppervlakte van het plangebied op 4.200 m² komt. De feitelijke uitbreiding van het bestemmingsvlak bedraagt dus $3.800 - 2.540 = 1.260$ m². De bebouwingsmogelijkheden blijven echter gelijk. Concreet komt er aan de oostzijde van de bestaande bedrijfsloods een strook van ca. 20 m breed met bestemming Bedrijf bij. Op deze wijze zal het bedrijf beschikken over extra ruimte, die noodzakelijk is omdat nu de oostgevel van de loods direct de grens is van de bestemming. In de IOV is geen precieze definitie van een “redelijk uitbreiding” opgenomen. Dit is afhankelijk van de situatie en de ontwikkelingsrichting. In dit geval is in paragraaf 3.3. van het ontwerp bestemmingsplan onderbouwd dat in de nieuwe situatie de verkeersgeneratie/mobiliteit gelijk blijft aan de huidige situatie. Er komt namelijk geen bebouwing bij en verkeersgeneratie en parkeren wordt berekend op basis m² bebouwing). Dus qua mobiliteit heeft de uitbreiding geen gevolgen. Ook zijn de bedrijfsactiviteiten in de bestaande situatie (bouwbedrijf) en nieuwe situatie (specifieke vorm van bedrijf - groothandel in hout en bouwmaterialen) zijn qua invloed op de omgeving en milieu vergelijkbaar. In paragraaf 5.2. van het ontwerp bestemmingsplan is onderbouwd dat zowel de bestaande als de huidige bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1. vallen. Juist vanwege de naastgelegen woningen is een akoestisch onderzoek industrielaawaai uitgevoerd, dat beschreven is in paragraaf 5.5. van het ontwerp bestemmingsplan en als bijlage is bijgevoegd. Uit het onderzoek volgen een te nemen maatregel (de overheaddeur van de aanbouw gesloten tijdens afkortaag-werkzaamheden), die met voorwaardelijke verplichting in de planregels is opgenomen. Ons inziens is dat het onderzocht wat de impact is van de uitbreiding op de naastgelegen woningen en kunnen we stellen dat dit een redelijke uitbreiding betreft.
-----	---	--

1.6	Bij de toetsing van de wenselijkheid van de situatie moet worden uitgegaan van de planologische situatie, niet van de feitelijke aanwezige situatie. Op een aantal onderdelen, bijvoorbeeld verkeer, wordt beargumenteerd dat de situatie mogelijk is omdat het bedrijf nu al aanwezig is. Dit is daarmee beredeneerd vanuit de feitelijke situatie. Wij verzoeken u een planologische afweging te maken.	In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is nu planologisch een woning en een bouwbedrijf met een bebouwd oppervlakte van 1.100 m2 toegestaan. De planologische situatie komt dus voor wat betreft de bouwmogelijkheden en bedrijfsmogelijkheden inderdaad overeen met de feitelijke situatie. In het ontwerp bestemmingsplan is ons inziens wel degelijk de planologische afweging gemaakt. Het verschil waarop het ontwerp bestemmingsplan betrekking heeft is het feit dat er een iets ander type bedrijvigheid gewenst is, en dat er aan de oostzijde van de bedrijfsloods een strook van ca. 20 meter breed bij de bedrijfsbestemming getrokken wordt.
1.7	Zoals op de luchtfoto's te zien is, is de vergroting van het bestemmingsvlak nodig voor de buitenopslag die momenteel op een agrarische bestemming plaatsvindt. Vanuit ons provinciaal beleid is het niet wenselijk om buitenopslag bij de ontwikkeling toe te staan. Wij verzoeken u dan ook om buitenopslag strijdig te maken in de bestemmingsplanregels.	De ondernemer heeft een opslagruimte nodig voor de bedrijfsvoering. Binnen het huidige bestemmingsplan Buitengebied is bij de bestemming Wonen met de aanduiding 'bouwbedrijf' buitenopslag niet uitgesloten. Ook bij het tegenoverliggende bouwbedrijf aan de Zandstraat 1 is buitenopslag volgens het bestemmingsplan niet uitgesloten. De ondernemer van Zandstraat 2 is echter bereid de opslag inpandig op te lossen door het realiseren van een overkapping/gebouw aan de oostzijde van het perceel. Dit bouwwerk zal een breedte van 5-6 meter en een lengte van circa 40 meter krijgen, met een totale oppervlakte van circa 200-240 m². De bouwhoogte zal ongeveer 4 meter bedragen. Op deze wijze kan tegemoet worden gekomen aan de wens van de provincie. Dit is met de provincie besproken en akkoord bevonden.