Aan de Raad

Made, 15 november 2022

Raadsvergadering 15 december 2022	**Registratienummer:** 2022038080 2022038080 **Casenr:** 22.00610
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Kalverstraat naast nummer 20	

Portefeuillehouder: L. Schuitmaker **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** T. Pulles	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit 2. Ontwerp bestemmingsplan 3. Collegebesluit 27 sept.	**Ter inzage:** 1. Bestemmingsplan Kalverstraat naast nummer 20

SAMENVATTING
Het ontwerp bestemmingsplan voor de Kalverstraat naast nummer 20 heeft 6 weken ter inzage gelegen voor de zienswijzenperiode. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na de wijziging van het bestemmingsplan is de bouw van een extra vrijstaande (levensloopbestendige) woning mogelijk op het reeds afgesplitste perceel. De vrijstaande woning komt in de plaats van een carport, een berging en tuin.

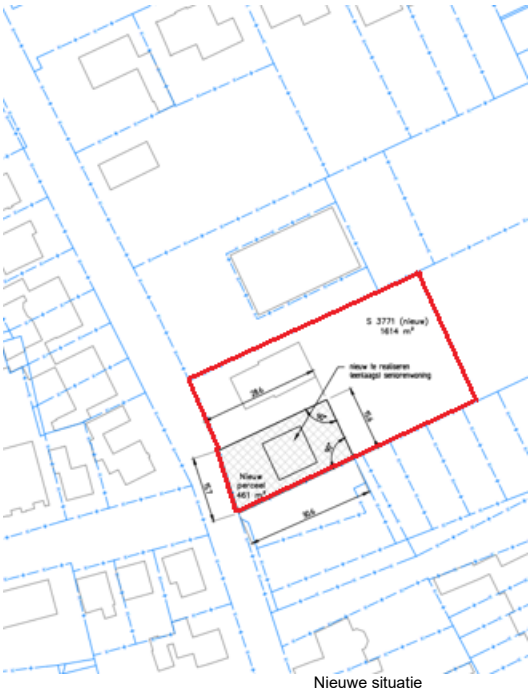
VOORGESCHIEDENIS
Initiatiefnemer heeft voor het kadastrale perceel sectie S nr. 3771 (plaatselijk bekend als Kalverstraat 20) in Made een principeverzoek ingediend. Dit perceel ligt tussen een loods aan de Kalverstraat 22 en een woning aan de Kalverstraat 16. In het principeverzoek wordt gevraagd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een (levensloopbestendige) woning voor de ouders van de bewoners van nummer 20. Na de bestemmingsplan wijziging is de bouw van een vrijstaande (levensloopbestendige) woning mogelijk. De (levensloopbestendige) woning komt in plaats van een te slopen carport, berging en tuin.

Het college heeft op 27 september 2022 besloten om het ontwerp bestemmingsplan Kalverstraat naast nummer 20 vrij te geven voor publicatie voor de zienswijzenperiode van 6 weken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn de bestaande en nieuwe situatie weergegeven.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Het kadastrale perceel sectie S, nr. 3771 ligt in het vigerend bestemmingsplan ‘Kern Made’ en heeft de bestemming ‘Wonen’, met de bestemmingsregel (art 17.2.1 lid i) “er mogen geen nieuwe hoofdgebouwen worden gebouwd”. De bouw van een nieuw hoofdgebouw (de (levensloopbestendige) woning) is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

Met toepassing van artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening, wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd in de zienswijzenperiode. Er zijn geen zienswijzen ingediend, de raad kan het bestemmingsplan vaststellen.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?
<u>Structuurvisie 2033 en Aanvulling Structuurvisie:</u>
Art. 4.1 Wonen: Er zijn nog steeds nieuwe woningen nodig in de Gemeente Drimmelen. Daarnaast zijn de ontwikkelingen in de zorgsector gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen, terwijl veel woningen niet levensloopbestendig zijn en zodoende niet geschikt voor ouderen. De woning die gebouwd zal worden zal bewoond gaan worden door de ouders van de bewoner van Kalverstraat 20.

Omgevingsvisie Drimmelen ontwerp: er is vraag naar woningen.
Hieruit kan geconcludeerd worden dat de bouw van een (levensloopbestendige) woning in lijn is met de gemeentelijke structuurvisie en de ontwerp omgevingsvisie.

<u>Woonvisie:</u>
In de gemeente Drimmelen is specifiek vraag naar starterswoningen en seniorenwoningen. Bovendien wonen er veel senioren, vaak nog in eengezinswoningen, die op zoek zijn naar meer geschikte levensloopbestendige woonruimte. Het voorgenomen initiatief kan een bijdrage leveren aan de doorstroming van de senior die op zoek is naar een meer geschikte levensloopbestendige woning en het gezin dat op zoek is naar een eengezinswoning. De bouw van een (levensloopbestendige) woning is in lijn met de woonvisie. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief een bijdrage kan leveren aan de vraag naar meer levensloopbestendige woningen binnen de gemeente.

Nota Woningbouwprogramma 2022:
De Nota Woningbouwprogramma 2022 geeft aan dat uitbreiding van aantal woningen nodig is. Uitgangspunten voor een nieuwbouwwoning zijn gasloos, energieneutraal en zoveel mogelijk levensloopbestendig.

Milieu:
-Geluid: Het plan ligt in een 30 km zone en levert geen belemmeringen op.
-Geur: Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Er komen in de nabije omgeving geen (intensieve) veehouderijen voor. De kaart “Achtergrondbelasting geur van Februari 2021” van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant geeft voor het plangebied de status “zeer goed” aan.
- Bedrijven en milieuzonering: In de nabije omgeving van het plangebied komen geen milieuhinderlijke bedrijven voor, welke overlast kunnen veroorzaken in het plangebied. Het naast gelegen perceel met de loods heeft een bestemming wonen.
-Externe veiligheid: Op de Brabantse risicokaart zijn geen risico’s op het gebied van externe veiligheid geconstateerd. Het plangebied bevindt zich buiten de contour van het LPG station aan de Adelstraat.
Geconcludeerd kan worden dat er op het gebied van milieu geen belemmeringen zijn voor het plan.

Parkeren (beleidsplan Verkeer en Vervoer 2018):
Parkeren wordt op eigen terrein gesitueerd. Aan de parkeernorm van 2 wordt voldaan, de woning heeft een lange oprit met een carport. Daarnaast is de woning op nummer 20 van de zoon van de initiatiefnemer, dit kan helpen bij eventuele parkeer drukte bij bezoek.

Duurzaamheidsparagraaf?
De te bouwen woning dient te voldoen aan de eis van BENG op grond van het Bouwbesluit.

WAT GAAN WE DOEN?
Zie kopje ‘Wat is de vervolgprocedure?’

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
De initiatiefnemer is de enige betrokken partij.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
De kosten voor de gemeente worden verhaald via het publiekrechtelijke spoor en het privaatrechtelijke spoor. Het publiekrechtelijke spoor betreft de leges voor de activiteiten ‘afwijken bestemmingsplan’.
Het privaatrechtelijke spoor betreft de anterieure overeenkomst waarin o.a. afspraken zijn gemaakt over de bijdrage Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling en planschade.
De initiatiefnemer is akkoord met de anterieure overeenkomst en heeft deze ondertekend.
Op basis Nota Kostenverhaal voor realisatie van de extra woning is een bijdrage in reserve Ruimtelijke Ontwikkeling van € 5.000,- vereist.
Tevens heeft initiatiefnemer verklaard om alle kosten bij eventuele planschade voor zijn rekening te nemen.
Deze financiële consequenties worden verwerkt in de Najaarsnota 2022.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid. Er worden geen alternatieven geboden.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
In ’t Carillon en het Gemeenteblad wordt gepubliceerd wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld. 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.15 november 2022;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de wet ruimtelijke ordening het ontwerp bestemminplan Kalverstraat naast nummer 20 te Made ongewijzigd vast te stellen;
2. De IMRO-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1719.1bpKalverstraat20-on01 naar NL.IMRO.1719.1bpKalverstraat20-vg01 en;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Made, 15 december 2022

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening