Aan de Raad

Made, 12 juni 2023

Raadsvergadering 4 juli 2023	**Registratienummer:** 2023256964 2023256964 **Casenr:** 23.00318
Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan 'Zuideindsestraat 47', Made	

Portefeuillehouder: T. Simons **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** J. Peters / P. Leijten	**n:** 1. Raadsbesluit; 2. Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen; 3. Het ontwerp bestemmingsplan 'Zuideindsestraat 47' met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.1bp21Zuideindsestr-on01'; 3a. Bijlagen bij bestemmingsplan; 4. Het verslag hoorcommissie 7 juni 2023; 4a. Inspreektekst reclamant 1	**Ter inzage:** 5. Begrotingswijziging (vertrouwelijk)

SAMENVATTING

De kavel Zuideindsestraat 47 te Made en de daarop staande leegstaande boerderij zijn langzaam steeds verder in verval aan het raken. Voor deze kavel zijn plannen ontwikkeld voor de realisatie van 43 zorgappartementen (20 intramurale en 23 extramurale eenheden) waarbij het bestaande groen veelal behouden blijft en wordt versterkt. Om dit mogelijk te kunnen maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Het ontwerp bestemmingsplan ‘Zuideindsestraat 47’ heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ontvangen die op enkele onderdelen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook worden er in de plantoelichting ambtshalve wijzigingen aangebracht.

Voorgesteld wordt om het ontwerp bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen.

VOORGESCHIEDENIS

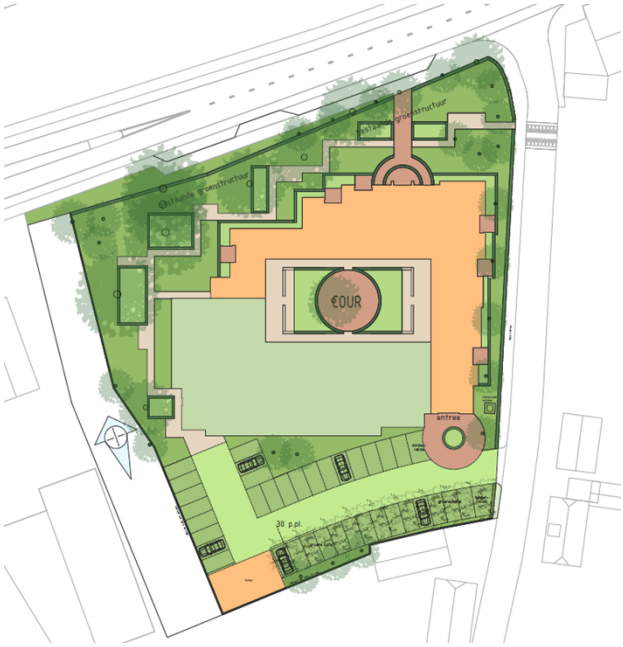
Planvorming

De kavel Zuideindsestraat 47 te Made en de daarop staande leegstaande boerderij zijn langzaam steeds verder in verval aan het raken. De initiatiefnemer heeft als eigenaar van de betreffende gronden aan de Zuideindsestraat 47 een ontwerp opgesteld dat voorziet in de bouw van 43 zorgappartementen (20 intramurale en 23 extramurale eenheden) waarbij het bestaande groen veelal behouden blijft en wordt versterkt.

Het gebouw krijgt een alzijdige uitstraling waarin twee bouwhoogtes/types worden toegepast. De bebouwing langs de Zuideindsestraat en Klaassenstraat kenmerkt zich door 2 bouwlagen met een kap, terwijl de “achterbouw” uit 2 bouwlagen zonder kap bestaat. De

zorgappartementen worden georiënteerd op de Zuideindsestraat en de Klaassenstraat met buitenruimtes of balkons aan die zijden.

De intramurale wooneenheden komen aan de zuid- en westzijde van het gebouw te liggen. In het ontwerp wordt rekening gehouden met een grote binnentuin waar toekomstige bewoners gebruik van kunnen maken. De centrale toegang tot het hoofdgebouw bevindt zich aan de zuidzijde. Daar zijn ook de parkeerplaatsen op eigen terrein gelegen die direct ontsloten zijn op de Klaassenstraat. Aan de westzijde van de Klaassenstraat wordt een nieuw trottoir aangelegd, dat voetgangers vanaf de Zuideindsestraat via de Klaassenstraat naar de hoofdtoegang van het gebouw leidt.





Nieuw bestemmingsplan

De plannen kunnen niet gerealiseerd worden op basis van het geldende bestemmingsplan “Kern Made”. Om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader is een nieuw bestemmingplan opgesteld en in procedure gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Zuideindsestraat 47’ (bijlage 3 en 3a) en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden hebben gedurende 6 weken van 25 maart tot en met 5 mei 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Eén van de zienswijzen is ingediend namens 6 personen. Op 7 juni 2023 is één reclamant door de commissie Ruimtelijke Plannen gehoord. Het verslag hiervan zijn als bijlage 4 en 4a bijgevoegd. De zienswijzen hebben op enkele onderdelen geleid tot aanpassingen en aanvullingen van het bestemmingsplan. Ook worden er in de plantoelichting ambtshalve wijzigingen aangebracht. Er wordt dan ook voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voor de beoordeling van de zienswijzen en de (ambtshalve) wijzigingen wordt verwezen naar de ‘Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ (bijlage 2). Een samenvatting van de wijzigingen is op de laatste pagina van Nota van Zienswijze en ambtshalve wijzigingen opgenomen. De leden van de hoorcommissie kunnen instemmen met de reactie op de zienswijzen.

Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van dit besluit dat het college op 12 juni 2023 heeft vastgesteld.

WAT WILLEN WE BEREIKEN
Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het planologisch kader gecreëerd waarbinnen de realisatie van 43 zorgappartementen mogelijk is.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?
Het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de Wet ruimtelijke ordening en de geldende beleidsdocumenten van de gemeente, regio, provincie en Rijk. Belangrijkste beleidsdocumenten hierbij zijn de Omgevingsvisie en het Programma Wonen. De doelen van dit nieuwe bestemmingsplan sluiten aan op de Omgevingsvisie, die ziet onder andere op het aanbieden van een gevarieerd woonmilieu en gebruikmaken van inbreidings-locaties (Zuideindsestraat 47 is een inbreidingslocatie). In het Programma Wonen wordt, met oog op de groeiende behoefte aan 24-uurs zorg (intramuraal) en zorg op afroep (extramuraal) ingezet op geclusterde woon(zorg)voorzieningen. De locatie aan de Zuideindsestaat, die in deze woonvorm voorziet, is opgenomen in het Programma Wonen.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF
Het plan voor de gronden Zuideindsestraat 47 dragen in meerdere opzichten positief bij aan duurzaamheid. Er wordt namelijk duurzame woningbouw mogelijk gemaakt op een inbreidingslocatie die er verrommeld bij ligt. Daarmee wordt optimaal gebruik gemaakt van het bestaand stedelijk gebied en er wordt geen extra druk gelegd op locaties in het buitengebied. Niet alleen het gebied zelf maar ook de directe omgeving krijgen hiermee een impuls en worden toekomstbestendiger, niet in de laatste plaats door zoveel mogelijk behoud en kwalitatieve versterking van het groen.

De woningen moeten voldoen aan de BENG-eisen voor nieuwbouw (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) die vanaf 1 januari 2021 gelden. Het natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen zal daarbij worden gestimuleerd.

De indeling van het complex bestaat uit flexibele plattegronden, waardoor in de toekomst duurzaam met ruimtes omgegaan kan worden. De buitenruimte wordt ingericht met hergebruikte materialen en inheemse beplanting die zorgt voor biodiversiteit.

WAT GAAN WE DOEN?
De initiatiefnemer zal, mede afhankelijk van het verdere verloop van de bestemmingsplanprocedure, de aanvraag voor de omgevingsvergunningen (sloop en bouw) en het bouwrijp maken (gedeeltelijke sanering) voorbereiden.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
De gemeente, de initiatiefnemer, De Wijngaerd, omwonenden en andere geïnteresseerden, waaronder (lokaal) woningzoekenden, zijn betrokken partijen.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd omtrent vergoeding van de ambtelijke kosten, bijdrage in reserve ruimtelijke ontwikkeling, kosten bouw- en woonrijk maken en een tegemoetkoming in planschade. De begrotingswijziging, die betrekking heeft op deze ontwikkeling, ligt onder bijlage 5 (vertrouwelijk) ter inzage.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
Het bestemmingsplan voldoet aan wet- en regelgeving. De beoogde ontwikkelingen passen binnen het gemeentelijk beleid. Er worden geen alternatieven geboden.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
De vaststelling van het bestemmingsplan en het Besluit hogere grenswaarden en de beroepsmogelijkheid worden bekend gemaakt via een officiële bekendmaking in het gemeenteblad en ’t Carillon. De reclamanten zullen persoonlijk worden geïnformeerd. Verder zal de gemeentelijke website worden geactualiseerd en een persbericht worden verspreid.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
Er staat tegen de vaststelling van het bestemmingsplan en het Besluit hogere grenswaarde formeel nog een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State. Na de beroepstermijn treden het bestemmingsplan en het Besluit hogere waarden in werking. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan onherroepelijk. Op basis hiervan kunnen dan omgevingsvergunningen voor de beoogde ontwikkeling worden verleend.

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.; 12 juni 2023

gelet op 3.38 Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1) De zienswijzen op het bestemmingsplan ontvankelijk en deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren zoals beschreven in de ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’;
2) Het ontwerp bestemmingsplan ‘Zuideindsestraat 47’, Made met planidentificatienummer: ’NL.IMRO.1719.1bp21Zuideindsestr-on01' inclusief bijlagen gewijzigd vast te stellen;

Made, 4 juli 2023

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening