Aan de Raad

Made, 26 juli 2022

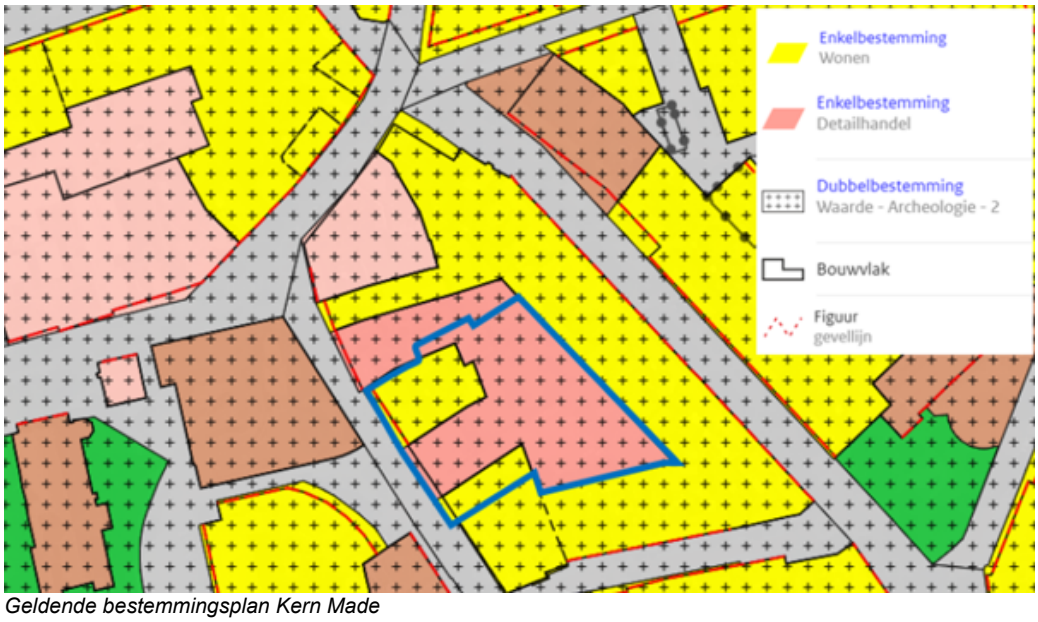
Raadsvergadering 29 september 2022	**Registratienummer:** 2022025274 **Casenr:** 22.00409
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Kloosterstraat 22 te Made	

Portefeuillehouder: L. Schuitmaker **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** P. Bauer	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit 2. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting met regels en verbeelding)	**Ter inzage:** 1. Het complete bestemmingsplan inclusief onderzoeken is in te zien via ruimtelijkeplannen.nl 2. Anterieure overeenkomst (Ligt vertrouwelijk ter inzage bij de Griffie)

SAMENVATTING
In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan “Kloosterstraat 22 te Made” ter vaststelling aangeboden aan de raad. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad staat formeel nog een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State.

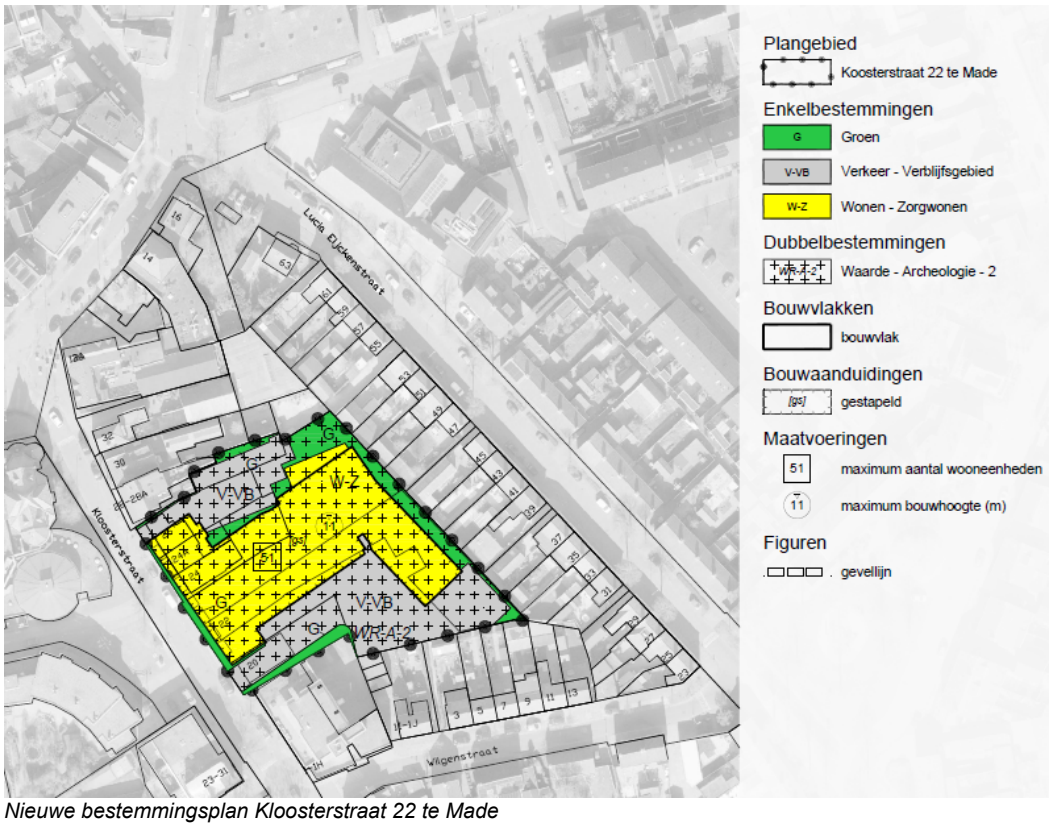
VOORGESCHIEDENIS
In het bestemmingsplan Kloosterstraat 22 te Made wordt de voormalige winkel van Rijn Huijbregts met enkele aangelegen woonpercelen getransformeerd naar een woonappartementencomplex met zorg. De appartementen zijn bedoeld voor senioren met een zorgindicatie, die zelfstandig willen wonen en daarbij zorg inkopen. Het plan voorziet in de realisatie van 51 huurzorgappartementen.

Het perceel Kloosterstraat 22 heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Kern Made de bestemming 'detailhandel'. De aangrenzende percelen hebben een woonbestemming.



Geldende bestemmingsplan Kern Made

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het realiseren van woningbouw binnen de bestemming 'detailhandel' niet toegestaan. Gestapelde woningbouw is daarnaast ook niet toegestaan binnen de bestemming wonen. Om het plan te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Nieuwe bestemmingsplan Kloosterstraat 22 te Made

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Via een bestemmingsplanwijziging kan deze locatie in de nabijheid van het centrum van Made op een adequate wijze worden ingevuld. Door het weghalen van de bestemming Detailhandel aan de Kloosterstraat, zal overige detailhandel zich meer concentreren in het kernwinkelgebied en bestaat de mogelijkheid om invulling te geven aan behoefte

aan woningbouw voor senioren. Het aantal ouderen in Drimmelen met een behoefte aan zorg op afroep neemt toe, zo ook de behoeftevraag aan 24-uurszorg. Dit project biedt de mogelijkheid om met zorg zelfstandig te kunnen wonen in de nabijheid van voorzieningen en multifunctionele accommodaties binnen de kern Made. De appartementen zullen worden aangeboden binnen de categorie middeldure huur.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?
Het plangebied van het bestemmingsplan ligt binnen stedelijk gebied conform de provinciale Omgevingsverordening. Binnen dit kader zijn er direct mogelijkheden om woningbouwprojecten te kunnen realiseren om aan de groeiende vraag naar woningen te kunnen voldoen. In het programma Wonen 2030 wordt deze locatie expliciet genoemd, maar ook in het gemeentelijk woningbouwprogramma 2016-2024 en de Woonvisie 2017-2021 werd eerder ruimte geboden om te bouwen voor de doelgroep senioren in combinatie met zorg.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF?
Het plan voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking. Er vindt een herstructurering en transformatie van het grondgebruik plaats binnen de kern van Made. Hierbij is sprake van zuinig en duurzaam ruimtegebruik. Het totale verharde oppervlak in m2 neemt in het nieuwe plan af ten opzichte van de oude situatie.

Het nieuwe zorgappartementencomplex zal voldoen aan de wettelijke eisen zoals die gelden op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning. Het wooncomplex zal gasloos, goed geïsoleerd, met luchtwarmtepompen en met zonnepanelen op het dak worden uitgevoerd. In de buitenruimte zullen enkele vleermuiskasten worden aangebracht en zal regenwater ter plaatse infiltreren in het gebied.

WAT GAAN WE DOEN?
Ingevolge artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan ‘’Kloosterstraat 22 te Made van 21 januari 2022 tot en met 3 maart 2022 ter inzage gelegen. Op 20 januari 2021 heeft er een gemeentelijke publicatie in het gemeenteblad gestaan, en een verwijzing hiernaar in het Carillon. Gedurende de termijn van tervisielegging waren er in eerste instantie drie ontvankelijk zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Al deze zienswijzen zijn uiteindelijk na onderhandeling tussen de ontwikkelaar en de indieners van een zienswijze gedurende het proces ingetrokken, zodat er formeel bij het voorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan geen zienswijzen meer resteren. Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
Kloosterstraat Made B.V. is de initiatiefnemer/grondeigenaar van de percelen aan de Kloosterstraat te Made.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.24 Wro. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd, waardoor er conform artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Tevens is een koopovereenkomst aankoop grond gesloten.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal zo spoedig mogelijk op Overheid.nl en met een verwijzing in ‘t Carillon bekend worden gemaakt. Verder zal de gemeentelijke webpagina worden geactualiseerd zodat de meest actuele informatie wordt weergegeven.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
Na vaststelling van het bestemmingsplan, staat officieel nog een beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State. Daags na het aflopen van de beroepstermijn zal het bestemmingsplan in werking treden en onherroepelijk worden en kan officieel een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De initiatiefnemer geeft aan nog dit jaar de aanwezige bebouwing te willen gaan slopen en in 2023 te willen starten met de bouw van deze zorgappartementen.

RESUMEREND
De gemeenteraad wordt voorgesteld:
1. het bestemmingsplan “Kloosterstraat 22 te Made” ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
2. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1719.1bp21Kloosterstr-on01 naar NL.IMRO.1719.1bp21Kloosterstr-vg01 en;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

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 ontwerp bestemmingsplan Kloosterstraat 22 te Made zoals dat met ingang van 21 januari 2022 tot en met 3 maart 2022 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

gezien tegen dit ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 juli 2022;

overwegende dat hij met de in het genoemde voorstel van burgemeester en wethouders opgenomen overwegingen instemt en deze met betrekking tot de besluitvorming aangaande de vaststelling van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan als de zijne beschouwt;

gelet op artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp bestemmingsplan Kloosterstraat 22 te Made ongewijzigd vast te stellen;
2. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1719.1bp21Kloosterstr-on01 naar NL.IMRO.1719.1bp21Kloosterstr-vg01 en;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Made, 29 september 2022

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening