

Aan de Raad

Made, 12 oktober 2010

Raadsvergadering: 25 november 2010	Nummer raadsnota: 9
Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan "Sint Jozefhof" Made (NL.IMRO.1719.1bp10sintjozefhof-vg01)	

Portefeuillehouder: J. van Meggelen Ambtelijke coördinatie: afdeling Grondgebied Steller: Pie Bauer	Bijlagen: 1. Raadsbesluit	Ter inzage: 1. ontwerp-bestemmingsplan Sint Jozefhof
---	-------------------------------------	---

SAMENVATTING

In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan Sint Jozefhof ter vaststelling aangeboden aan de raad. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingediend. Dit betekent dat zodra het bestemmingsplan na vaststelling door de raad zes weken ter inzage is gelegd, het plan daags na het aflopen van de termijn onherroepelijk zal worden en rechtskracht zal verkrijgen.

VOORGESCHIEDENIS

Al geruime tijd heeft woningstichting Volksbelang een rechtmatige bouwvergunning om woningen en zorgwoningen te kunnen bouwen op de locatie Plukmadehof. Het nieuwbouwproject bleek echter op onderdelen financieel onrendabel en voldeed niet aan de hernieuwde inzichten van zorgverlener Prisma qua huisvesting naar de toekomst. Met voorliggend bestemmingsplan wenst woningstichting Volksbelang over te gaan tot optimalisatie van het plangebied.

Het optimalisatievoorstel behelst het herontwikkelen van twee vergunde appartementencomplexen (12 zorgappartementen) tot 8 rijwoningen en een ophoging van een appartementencomplex van 9 naar 11 zorgappartementen. Tevens worden twee extra parkeerplaatsen aangelegd. In het verleden is alles vergund met een gevoerde artikel 19 WRO-vrijstellingsprocedure. Voor de genoemde wijzigingen was het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk.

Het gebied is gelegen ingeklemd tussen de Lucia Eijkenstraat, de Plukmadestraat en de Kalverstraat te Made.

WAT IS ER AAN DE HAND?

Van 23 juli 2010 tot en met 16 september 2010 heeft het ontwerp bestemmingsplan Sint Jozefhof ter inzage gelegen en bestond er de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen dit plan. Binnen genoemde termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Als verklaring hiervoor kan worden aangevoerd het feit dat de gemeente reeds bij het voeren van de artikel 19-WRO vrijstellingsprocedure/afgifte bouwvergunning door de rechter in het gelijk is gesteld. Een groot deel van het totaalplan had dan ook al rechtskracht.

Omdat er geen zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn ingediend, is het praktisch onmogelijk dat er nog beroep wordt ingesteld tegen dit plan bij de Raad van State. Alleen een belanghebbende die kan aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze bij uw raad in te dienen, zou hiervoor nog in aanmerking kunnen komen. Dit betekent concreet dat zodra het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage heeft gelegen met de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Raad van State, het plan in werking treedt daags na de datum waarop de beroepstermijn afloopt. Dit zou ergens in januari 2011 het geval kunnen zijn. Hierna kan de omgevingsvergunning voor dit plan worden afgegeven.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Het bleek onmogelijk om de nieuwe ontwikkelingen te vergunnen binnen de gevoerde artikel 19 WRO-vrijstellingsprocedure. Om die reden was het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

De wijzigingen in het plan zijn marginaal te noemen. Uiteraard voldoet ook dit plan aan het uitwerkingsplan van het streekplan en de gemeentelijke structuurvisie.

Daarnaast is met woningstichting Volksbelang een aanvullende exploitatieovereenkomst afgesloten waarin o.a. afspraken zijn gemaakt over het soort te realiseren woningen en de te verrekenen kosten. Er worden 11 huur-zorgappartementen, 9 betaalbare huurwoningen en 17 betaalbare koopwoningen gerealiseerd. Er mogen 2 koopwoningen worden verkocht tegen een koopsoma van maximaal € 265.000,- V.O.N. De overige 15 van de 17 koopwoningen zullen worden verkocht tegen een verkoopprijs onder € 220.000,- V.O.N.

Deze woningen zullen worden verkocht middels de regeling Slimmer Kopen, waarbij afhankelijk van het inkomen een kortingspercentage wordt gegeven op de koopsom. Omdat met de woningstichting afspraken zijn gemaakt over het verhaal van kosten, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan voor het plangebied op te stellen.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De exploitatie van het plan ligt in handen van Woningstichting Volksbelang. Tussen de gemeente en woningstichting Volksbelang is een exploitatieovereenkomst gesloten. Daarnaast is met de woningstichting een planschadeovereenkomst gesloten.

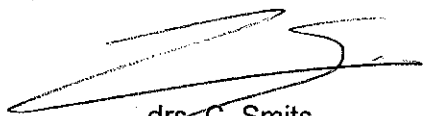
HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Voorliggend plan is in het voorjaar 2010 aan de bevolking gepresenteerd middels een inloopavond. Via een publicatie in het Carillon en een advertentie in de Staatscourant zal de bevolking op de hoogte worden gesteld van het vastgestelde bestemmingsplan. De te verlenen omgevingsvergunning zal eveneens te zijner tijd in het Carillon worden gepubliceerd.

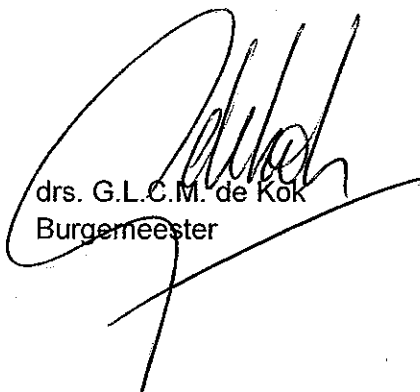
WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

Na vaststelling van het bestemmingsplan, staat in theorie nog beroep open bij de Raad van State. Daags na het aflopen van de beroepstermijn zal het bestemmingsplan in werking treden en kan de omgevingsvergunning worden afgegeven.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen,



drs. C. Smits
Secretaris



drs. G.L.C.M. de Kok
Burgemeester

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het ontwerp bestemmingsplan Sint Jozefhof, zoals dat met ingang van 23 juli 2010 tot en met 16 september 2010 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

gezien de tegen dit ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingekomen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 oktober 2010;

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. het bestemmingsplan Sint Jozefhof ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen;
2. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1719.1bp10sintjozefhof-on01 naar NL.IMRO.1719.1bp10sintjozefhof-vg01;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;

Made, 25 november 2010

De raad voornoemd,

Griffier,


mr. M.J.N. Schetters-Schuurbiers

Voorzitter,


drs. G.L.C.M. de Kok