

Aan de Raad

Made, 10 september 2013

Agendapuntnummer: 7

Raadsvergadering 3 oktober 2013	Registratienummer: 13int02949 Casenr: 13.01061
Onderwerp: Bestemmingsplan Made Prinsenhof	

Portefeuillehouder: A.J.G. Oomen Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: C. Segeren	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Nota van beantwoording zienswijzen 3. Verslag hoorzitting 4. Zienswijzen 5. Bezonningsstudie	Ter inzage: 1. Ontwerpbestemmingsplan (in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl) 2. Exploitatieopzet (vertrouwelijk)
--	---	--

SAMENVATTING

De huidige grondeigenaar heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan herverkaveling van de westzijde van de Prinsenhof in Made. Op de plek waar eerst 2-kappers en enkele vrijstaand geschakelde woningen waren gepland wil men rijwoningen ontwikkelen. Om deze herverkaveling mogelijk te maken, is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan "Kern Made" voorbereid en in procedure gebracht. Ook is een aanvulling op de eerder afgesloten anterieure overeenkomst voorbereid en door partijen ondertekend.

VOORGESCHIEDENIS

De huidige grondeigenaar (Bouwcombinatie Prinsenspolder v.o.f. bestaande uit Woningstichting Volksbelang en Woningstichting Geertruidenberg) wil het plan Prinsenspolder afronden. Verzocht is om de geplande verkaveling te wijzigen van 2-kappers en enkele vrijstaand geschakelde woningen naar rijwoningen, wat naar verwachting beter zal aansluiten bij de huidige markt.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Met het bestemmingsplan "Made Prinsenhof" wordt de bouw van rijwoningen mogelijk gemaakt.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Voor het plan Prinsenspolder is in 2009 het bestemmingsplan "Made Prinsenspolder" opgesteld (vastgesteld: 26 november 2009). In dat bestemmingsplan is vastgelegd dat aan de westzijde van de Prinsenhof twee-aan-een gebouwde woningen of vrijstaande woningen mogen worden opgericht. Aaneengebouwde woningen zijn hier niet toegestaan. In het bestemmingsplan Kern Made (vastgesteld: 21 maart 2013) zijn deze aanduidingen overgenomen.



WAT GAAN WE DOEN?

Op 28 februari 2013 heeft een informatiebijeenkomst plaats gevonden waarin een toelichting is gegeven op de voorgenomen herverkaveling en het bestemmingsplan.

Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 mei 2013 tot en met 4 juli 2013 voor iedereen ter inzage gelegen. Hiervan is op 23 mei 2013 door middel van een gemeentelijke publicatie mededeling gedaan in weekblad 't Carillon en in de Staatscourant. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen de termijn van tervisielegging zijn door de volgende personen schriftelijk zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend:

1. De heer Y. Ouweneel, Prinsenhof 33, 4921 HW Made, zienswijze d.d. 3 juni 2013, ingekomen d.d. 5 juni 2013 (registratienr.: 13ink04437);
2. De heer R.A.C. Huijgens, Dahliastraat 42, 4921 XB Made, zienswijze d.d. 23 juni, ingekomen d.d. 25 juni 2013 (registratienr.: 13ink04976);
3. Mevrouw M. Wijnen en de heer A. Joosen, Prinsenhof 31, 4921 HW Made, zienswijze d.d. 20 juni, ingekomen d.d. 21 juni 2013, ingeboekt d.d. 1 juli 2013 (registratienr.: 13ink05073);
4. Mevrouw M.A. Tonnaer-Bijleveld, Prinsenhof 97, 4921 HW Made, zienswijze d.d. 28 juni 2013, ingekomen d.d. 4 juli 2013 (registratienr.: 13ink05239);
5. De heer P.A. Smits, Prinsenhof 61, 4921 HW Made, zienswijze d.d. 2 juli 2013, ingekomen d.d. 3 juli 2013 (registratienr.: 13ink05235);
6. Fam. Jansen-Vermetten, Prinsenhof 95, 4921 HW Made, zienswijze d.d. 28 juni 2013, ingekomen d.d. 4 juli 2013 (registratienr.: 13ink05249);
7. Mevrouw J. Flipsen, Prinsenhof 12, 4921 HW Made, zienswijze d.d. 3 juli 2013, ingekomen via e.-mail d.d. 3 juli 2013 (registratienr.: 13ink05201);
8. De heer H.C.M.T. Prinsen en mevrouw E.W.C. Jongmans, Prinsenhof 99, 4921 HW Made, zienswijze d.d. 28 juni 2013, ingekomen d.d. 4 juli 2013 (registratienr.: 13ink05255)

Deze zienswijzen zijn allemaal tijdig binnen de daartoe opengestelde termijn ingediend en zodoende ontvankelijk.

Na afloop van de termijn van tervisielegging is door de volgende persoon een schriftelijke zienswijze ingediend:

1. De heer J. Moest, Prinsenhof 53, 4921 HW Made, zienswijze d.d. 8 juli 2013, ingekomen d.d. 9 juli 2013 (registratienummer: 13ink05402)

Deze zienswijze is buiten de wettelijke termijn ingediend en dan ook niet-ontvankelijk. Deze zienswijze wordt bij de verdere overwegingen niet meegenomen.

Hoorzitting

Binnen de gemeente komt een hoorcommissie bestemmingsplannen (bestaande uit een afvaardiging van raadsleden) bijeen om degenen die tijdig omtrent het ontwerpbestemmingsplan hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt, in de gelegenheid te stellen tot het geven van een nadere mondelinge toelichting. Betrokkenen zijn op 21 augustus 2013 in de gelegenheid gesteld zich te laten horen. Het verslag van de hoorzitting is voor u bijgevoegd.

De hoorcommissie heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Made Prinsenhof" zoals door het college is opgesteld.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen

In de bijlage treft u een nota van beantwoording van zienswijzen aan. In deze nota wordt inhoudelijk op de ingebrachte zienswijzen ingegaan. Hierbij wordt de volgorde aangehouden die in dit voorstel bij de opsomming van ingekomen zienswijzen is gehanteerd.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

Bouwcombinatie Prinsenvolder v.o.f. (bestaande uit Woningstichting Volksbelang en Woningstichting Geertruidenberg) is initiatiefnemer.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

In een allonge op de anterieure overeenkomst - die eerder voor het project Prinsenvolder met de bouwcombinatie is aangegaan - is een vergoeding voor de ambtelijke kosten in rekening gebracht. Daarnaast is een bepaling opgenomen dat alle door de gemeente uit te keren planschadevergoedingen en bijkomende kosten voor rekening van de bouwcombinatie blijven. Tot slot zijn in de allonge afspraken gemaakt over vergoeding voor de aanpassingen aan de reeds uitgevoerde ondergrondse infrastructuur.

De aanleg van extra parkeerplaatsen zal worden meegenomen bij het woonrijp maken van de projectlocatie. Deze kosten komen eveneens voor rekening van de bouwcombinatie.

De bijdragen in de reserves Groenaanleg en Ruimtelijke Ontwikkeling werden door de bouwcombinatie voor het gehele plangebied inmiddels volledig voldaan. De beoogde wijziging heeft daarop geen invloed waardoor geen verrekening hoeft plaats te vinden.

De financiële consequenties zijn verwerkt in de exploitatieopzet, die voor u op de gebruikelijke wijze, vertrouwelijk ter inzage ligt.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

Alternatief is om geen medewerking te verlenen aan de herverkaveling en de percelen braak te laten liggen in afwachting van eventuele verkoop. Het is echter wenselijk om het totale plan Prinsenvolder zo spoedig mogelijk af te ronden. Na afronding van de bouwwerkzaamheden kan ook de openbare ruimte (o.a. wegen en groenvoorzieningen) in de gehele Prinsenvolder definitief worden ingericht. De huidige markt vraagt diversiteit in het aanbod met woningen in de goedkopere prijsklasse. De bouw van rijwoningen sluit aan op deze markt.

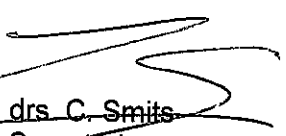
HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

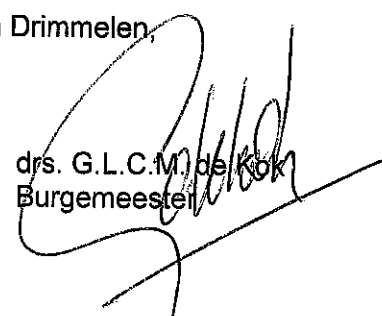
Via een publicatie in weekblad 't Carillon en in de Staatscourant zal de bevolking op de hoogte worden gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van een zienswijze zullen schriftelijk op de hoogte worden gesteld van het bedoelde besluit.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld bij Raad van State en/of een schorsingsverzoek worden ingediend. De dag na het aflopen van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, mits er door Raad van State geen schorsingsverzoek is ontvangen.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen


drs. C. Smits
Secretaris


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

De raad van de gemeente Drimmelen;



gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d 10 september 2013

gezien het ontwerpbestemmingsplan "Made Prinsenhof", zoals dit vanaf 24 mei 2013 tot en met 4 juli 2013 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

gezien de ten aanzien van dit ontwerpbestemmingsplan ingekomen zienswijzen van:

1. De heer Y. Ouweneel, Prinsenhof 33, 4921 HW Made, zienswijze d.d. 3 juni 2013, ingekomen d.d. 5 juni 2013 (registratienr.: 13ink04437);
2. De heer R.A.C. Huijgens, Dahliastraat 42, 4921 XB Made, zienswijze d.d. 23 juni, ingekomen d.d. 25 juni 2013 (registratienr.: 13ink04976);
3. Mevrouw M. Wijnen en de heer A. Joosen, Prinsenhof 31, 4921 HW Made, zienswijze d.d. 20 juni, ingekomen d.d. 21 juni 2013, ingeboekt d.d. 1 juli 2013 (registratienr.: 13ink05073);
4. Mevrouw M.A. Tonnaer-Bijleveld, Prinsenhof 97, 4921 HW Made, zienswijze d.d. 28 juni 2013, ingekomen d.d. 4 juli 2013 (registratienr.: 13ink05239);
5. De heer P.A. Smits, Prinsenhof 61, 4921 HW Made, zienswijze d.d. 2 juli 2013, ingekomen d.d. 3 juli 2013 (registratienr.: 13ink05235);
6. Fam. Jansen-Vermetten, Prinsenhof 95, 4921 HW Made, zienswijze d.d. 28 juni 2013, ingekomen d.d. 4 juli 2013 (registratienr.: 13ink05249);
7. Mevrouw J. Flipsen, Prinsenhof 12, 4921 HW Made, zienswijze d.d. 3 juli 2013, ingekomen via e.-mail d.d. 3 juli 2013 (registratienr.: 13ink05201);
8. De heer H.C.M.T. Prinsen en mevrouw E.W.C. Jongmans, Prinsenhof 99, 4921 HW Made, zienswijze d.d. 28 juni 2013, ingekomen d.d. 4 juli 2013 (registratienr.: 13ink05255)
9. De heer J. Moest, Prinsenhof 53, 4921 HW Made, zienswijze d.d. 8 juli 2013, ingekomen d.d. 9 juli 2013 (registratienummer: 13ink05402);

gezien de met de initiatiefnemer gesloten aanvullende overeenkomst;

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 ontwerpbestemmingsplan als de zijne beschouwt;

gelet op artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. de ingekomen zienswijzen genoemd onder 1 tot en met 8 ontvankelijk te verklaren;
2. de ingekomen zienswijze genoemd onder 9 niet ontvankelijk te verklaren;
3. de ingebrachte zienswijzen zoals beschreven in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Made Prinsenhof" ongegrond te verklaren;
4. dat de voorgestelde ambtelijke aanpassing aanleiding geeft om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
5. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen naar NL.IMRO.1719.1bp13prinsenhof-vg01;
6. geen exploitatieplan vast te stellen;
7. de exploitatieopzet, behorend bij het bestemmingsplan "Made Prinsenhof" vast te stellen;
8. de indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadbesluit;

Made, 3 oktober 2013

de raad voornoemd,

Mr. M.J.N. Schuurbijs
griffier

Drs. G.L.C.M. de Koning
voorzitter