

## Aan de Raad

Made, 22 oktober 2019

### Agendapuntnummer: 6

|                                                         |                                      |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Raadsvergadering</b> 14 november 2019                | <b>Registratienummer:</b> 2019039202 |
|                                                         | <b>Casennr:</b>                      |
| <b>Onderwerp:</b><br>Bestemmingsplan Adelstraat 9, Made |                                      |

|                                                                    |                                                                                                                                                                                        |                          |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Portefeuillehouder:</b><br>P.J.W. Stoop                         | <b>Bijlagen:</b><br>1. Raadsbesluit<br>2. Zienswijzen<br>3. Nota van Zienswijzen<br>4. Verslag hoorcommissie<br>5. Ontwerpbestemmingsplan<br>6. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak | <b>Ter inzage:</b><br>1. |
| <b>Ambtelijke coördinatie:</b><br>Dienstverlening en Ondersteuning |                                                                                                                                                                                        |                          |
| <b>Steller:</b><br>G.P.M. van Tiel                                 |                                                                                                                                                                                        |                          |

#### **SAMENVATTING**

In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan Adelstraat 9, Made ter vaststelling aangeboden aan de raad. Er zijn zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

Het bestemmingsplan is eerder door u vastgesteld op 31 mei 2018. Op 18 september 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het vaststellingsbesluit vernietigd. Dit betekent dat u een nieuw besluit moet nemen met inachtneming van de uitspraak.

Na vaststelling van het bestemmingsplan staat nog een reguliere beroepstermijn van zes weken open bij de Raad van State.

Met de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst gesloten. Het gemeentelijke kostenverhaal is dan ook verzekerd, zodat u kunt besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Wij adviseren u eveneens vast te stellen dat een nadere m.e.r.-beoordeling of MER niet noodzakelijk is

#### **VOORGESCHIEDENIS**

De eigenaar van het perceel Adelstraat 9 in Made heeft verzocht medewerking te verlenen aan een procedure waarbij het mogelijk wordt gemaakt om dit pand om te vormen ten behoeve van woningbouw.

Teneinde het plan te kunnen realiseren is het bestemmingsplan Adelstraat 9 in procedure gebracht

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 november 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 21 december 2017).

Hiervan is op 9 november 2017 door middel van een gemeentelijke publicatie mededeling gedaan in weekblad 't Carillon en de Staatscourant. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn drie zienswijzen kenbaar gemaakt.

Deze zienswijzen zijn door u beoordeeld waarna u op 31 mei 2018 het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld waarna het vaststellingsbesluit door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 september 2019 is vernietigd. Dit betekent dat u een nieuw besluit dient te nemen

#### **WAT WILLEN WE BEREIKEN?**

Het ontwerpplan voorziet erin dat in het pand een kantoorfunctie van een bank aanwezig blijft en dat daarnaast 16 woningen in het pand worden gerealiseerd. Het ontwerpplan voorziet erin dat nog eens drie woningen kunnen worden toegevoegd als de kantoorfunctie in het pand wordt beëindigd.

De situatie is inmiddels zodanig gewijzigd dat de kantoorfunctie is beëindigd zodat het mogelijk is in het pand 19 woningen rechtstreeks te bestemmen.

Het plan voorziet in het hergebruik van bestaande bebouwing. Deze bebouwing staat momenteel grotendeels leeg.

De herontwikkeling van deze inbreidingslocatie zien wij als een gunstige ontwikkeling die de leefbaarheid ten goede komt

#### **HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?**

Het bestemmingsplan/bouwplan voldoet aan provinciaal en gemeentelijk beleid, waaronder de woningbouwprogrammering, ten aanzien van de mogelijkheid om woningen te bouwen binnen het stedelijk gebied

#### **Duurzaamheidsparagraaf?**

Het plan voorziet in hergebruik van bestaande bebouwing. Het toevoegen van negentien woningen vergt derhalve geen extra ruimtebeslag en slechts een beperkt gebruik van extra materialen.

De schil van het gebouw wordt aangepast om energie te besparen.

Het betreft inbreiding en een nieuwe functie in een voormalig bankgebouw.

#### **WAT GAAN WE DOEN?**

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er een aantal zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingediend

In de bijgevoegde Nota van Zienswijzen is aangegeven door wie deze zienswijzen zijn ingediend. De inhoud van de zienswijzen is samengevat weergegeven. In de Nota van Zienswijzen wordt een voorstel gedaan ten aanzien van de beantwoording van de zienswijzen en of een zienswijze aanleiding geeft om het plan aan te passen.

De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om hun reactie mondeling toe te lichten bij de 'hoorcommissie bestemmingsplannen' (bestaande uit een afvaardiging van raadsleden).

Het horen door de commissie heeft plaats gevonden op 8 februari 2018.

Een verslag van de hoorcommissie is bijgevoegd.

De punten uit de Nota van Beantwoording zijn aan de orde geweest bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en zijn beoordeeld in de uitspraak van 18 september 2019. Uit de uitspraak volgt dat de beantwoording van de meeste punten voldeed. Onduidelijkheid bestond slechts ten aanzien van het parkeren. De betekenis van de beantwoording gelijk kan blijven. Alleen de beantwoording van de zienswijze onder punt 3 E is aangepast.

U wordt gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Zo zal de toelichting op een aantal punten aangepast moeten worden.

De verbeelding wordt aangepast om de mogelijkheden om in de perceelsgrens te bouwen tot elf meter hoog te beperken. Ook de regels dienen te worden aangepast. Het betreft het toevoegen van een parkeerbepaling aan artikel 4 en het in de regels verwerken dat binnen het bouwvlak gebouwd mag worden tot een hoogte van elf meter, tenzij anders aangegeven op de Verbeelding.

Dit leidt tot een toegevoegd artikel 4.3.3. (zie bijlage 2) en een aanpassing van de artikelen 4.2.1.g en 4.2.1.h.

Daarnaast is er reden om het plan ten opzichte van het ontwerp op een aantal andere punten aan te passen. Nu de kantoorfunctie is beëindigd kan artikel 4.1.c komen te vervallen. In artikel 4.2.1.c kan worden opgenomen dat maximaal 19 woningen gebouwd mogen worden. In aansluiting hierop kan artikel 4.3 komen te vervallen. De Specifieke gebruiksregels worden vernummerd naar artikel 4.3. Op de Verbeelding kan de aanduiding 'kantoor' komen te vervallen.

Omdat het bouwvlak volledig bebouwd mag worden en de maximale bouwhoogte binnen dit bouwvlak op de Verbeelding wordt aangegeven kan artikel 4.2.1.f komen te vervallen. Het is wenselijk om ten behoeve van de te realiseren woningen buitenruimte te creëren in de vorm van balkons. Dit kan mogelijk worden gemaakt door op de Verbeelding de vorm van het bouwvlak aan te passen.

Zoals u uit punt 31 van de Nota van zienswijzen kunt afleiden dient de Aanmeldnotitie beoordeeld te worden.

U wordt gevraagd in te stemmen met de conclusie (van de Aanmeldnotitie) dat de beoogde functiewijziging aan de Adelstraat 9 te Made niet leidt tot relevante milieueffecten en dat het opstellen van een nadere m.e.r.-beoordeling of MER derhalve niet noodzakelijk wordt geacht.

#### **WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?**

De eigenaar van het perceel en de indieners van de zienswijzen.

#### **WAT ZIJN DE KOSTEN?**

Aan het plan zijn geen extra kosten verbonden.

De ontwikkelaar realiseert het project in eigen exploitatie. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over eventueel te vergoeden planschade en bijkomende kosten.

#### **WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?**

Het alternatief is dat u het plan niet vaststelt, dat u het plan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vaststelt (met een andere motivering dan voorgesteld in de Nota van Zienswijzen, daar u dan de ingebrachte zienswijzen anders beoordeeld) of op een andere wijze gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan (met een andere motivering dan voorgesteld in de Nota van Zienswijzen, daar u dan de ingebrachte zienswijzen anders beoordeeld).

#### **HOE GAAN WE COMMUNICEREN?**

Het vaststellingsbesluit wordt conform de wettelijke voorschriften bekend gemaakt

#### **WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?**

Het raadsbesluit wordt gepubliceerd voor de beroepsmogelijkheid bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn (zes weken) treedt het besluit in werking.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen,

E.A.L. Delissen  
Secretaris

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

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.;22 oktober 2019

gelet op het bepaalde in de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening;

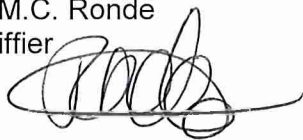
**B e s l u i t :**

1. In te stemmen met de conclusie zoals opgenomen in de aanmeldnotitie 'm.e.r.-beoordeling plan Adelstraat 9 te Made' dat de beoogde functiewijziging aan de Adelstraat 9 te Made niet leidt tot relevante milieueffecten. Het opstellen van een nadere m.e.r.-beoordeling of MER wordt derhalve niet noodzakelijk geacht;
2. Dat de ingediende zienswijzen, zoals beschreven onder de punten 2B, 3A, 3B, 3D, 3E, 3G, 3H en 3I in de bij dit besluit behorende bijlage "Nota van Zienswijzen", aanleiding geven om het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. Dat de beëindiging van de kantoorfunctie aanleiding geeft om het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen in die zin dat 4.1.c komt te vervallen, dat in artikel 4.2.1.c wordt aangegeven dat maximaal 19 woningen mogen worden opgericht, dat artikel 4.3 komt te vervallen en dat de aanduiding 'kantoor' op de Verbeelding komt te vervallen;
4. Dat het gegeven dat het volledige bouwvlak mag worden bebouwd en dat in dit bouwvlak de maximale hoogtematen zijn aangegeven aanleiding geeft om het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen door het laten vervallen van artikel 4.2.1.f
5. Dat het bieden van de mogelijkheid om bij de woningen buitenruimte te realiseren in de vorm van balkons aanleiding geeft om het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen door de begrenzing van het bouwvlak op de Verbeelding aan te passen;.
6. Het bestemmingsplan Adelstraat 9, Made, gewijzigd ten opzichten van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
7. De imro-code van het plan vast te stellen als NL.IMRO.1719.1bp17adelstraat9-vg01;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Made, 14 november 2019

de raad voornoemd,

F.M.C. Ronde  
griffier



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

