

Aan de Raad

Made, 21 juni 2022

Raadsvergadering 29 september 2022		Registratienummer: 2022021337 2022028612 Casnr: 22.00444
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Moerbeistraat		
Portefeuillehouder: L. Schuitmaker Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: P. van Cappelle	Bijlagen: 1. Bestemmingsplan 2. Bijlagenboek bestemmingsplan 3. Nota van Zienswijzen 4. Verslaglegging hoorcommissie 5. Anterieure overeenkomst - VERTROUWELIJK	Ter inzage: 1. Bestemmingsplan via ruimtelijkeplannen.nl 2. Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst
SAMENVATTING Ter vaststelling voor uw raad ligt bestemmingsplan Moerbeistraat, die de bouw van twee eengezinswoningen mogelijk maakt op de kadastrale percelen S5978 en S5979, gelegen tussen Autogroothandel J. Tak en de Acaciastraat in Made. Dit relatief 'kleine' project heeft een relatief lange voorbereidingstijd gehad, o.a. vanwege een gebrek aan initiatief en draagvlak. Op initiatief van gemeente heeft er in maart 2020 een bewonersavond plaatsgevonden die het doel had de initiatiefnemers en de omgeving bij elkaar te brengen. Inmiddels hebben potentiële kopers contact opgenomen met de omgeving om in gezamenlijkheid te zoeken naar oplossingen voor nog openstaande bezwaren. De omgeving heeft inmiddels aangegeven niet principieel tegen woningbouw te zijn op deze locatie.		

VOORGESCHIEDENIS

In 2019 is het voorontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Bij inspraak werd relatief hoge weerstand vanuit de omgeving geconstateerd. Om die reden heeft gemeente in maart 2020 een bewonersavond geïnitieerd, waarvan het doel was om te zoeken naar een die voor alle betrokken werkt. De belangrijkste bestemmingsplanmatige uitkomst van deze bewonersavond was dat de nokhoogte van de te bouwen woningen van 11,00 meter, kijkend naar bestemmingsplan Kern Made, werd verlaagd naar 10,00 meter.

Initiatiefnemer is vervolgens verduidelijkt dat de verantwoordelijkheid voor het verder vergroten van draagvlak bij hen lag. Nadat de bewonersavond plaatsvond heeft de planontwikkeling enige tijd stil gestaan. Gemeente heeft in die periode meermaals gevraagd naar de stand van zaken omtrent de omgevingsdialoog en aanpassing van de planvorming.

Inmiddels heeft uw college op 25 januari 2022 het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld en is de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot tekstuele aanpassingen, maar leiden niet tot fundamentele wijzigingen.

De particuliere kopers hebben inmiddels contact gezocht met de omgeving, om eventuele openstaande bezwaren te verhelpen. Gedacht kan worden aan situering van de ramen in de te vergunnen woningen, zodat enigszins wordt voorkomen dat de kopers direct in de tuinen van de omliggende woningen kunnen kijken.

Duidelijk is dat is gezocht naar een zorgvuldige inpassing die een zo laag mogelijke impact heeft op de naastgelegen woningen aan de Acaciastraat. Duidelijk is daarnaast dat de twee te bouwen eengezinswoningen de naastgelegen autogroothandel niet beperkt in zijn activiteiten.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

U wordt verzocht het bestemmingsplan Moerbeistraat te Made, kenmerk NL.IMRO.1719.1bp19moerbeistraat-vg01', vast te stellen. Op de kadastrale percelen S5978 en S5979, gelegen aan de Moerbeistraat te Made, vigeert op dit moment bestemmingsplan Kern Made, die er een bedrijfsmatige nutsvoorziening toelaat. Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van twee eengezinswoningen mogelijk, op zo'n manier dat dit zorgvuldig is ingepast in de omgeving.



Als uw raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen kan het college overwegen de omgevingsvergunning te verlenen, waarna de kopers zouden kunnen overgaan tot de bouw van de woningen.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Zoals bij ieder bestemmingsplan het geval is, is ruimtelijke inpassing onderzocht. Er zijn geen ruimtelijke of milieuaspecten die leiden tot belemmeringen. Er is sprake van ontwikkeling van een braakliggend terrein binnen bebouwd gebied. Het bestemmingsplan zoals het nu voorligt leidt echter niet tot een onacceptabele verdichting van de omgeving. Dit plan sluit aan op de ambities die zijn verwoord het coalitieakkoord, sluit aan op de Omgevingsvisie en leefbaarheid en omgevingskwaliteit zijn voldoende geborgd.

Duurzaamheidsparagraaf?

De woningen zullen moeten voldoen aan de energieprestatie indicatoren die gelden voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Hiermee is er sprake van een duurzaam ontwerp en goede isolatie.

WAT GAAN WE DOEN?

Als uw raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen wordt dit besluit gepubliceerd. Eenieder kan beroep indienen tegen dit besluit. Als geen beroep wordt ingediend is het bestemmingsplan zes weken na bekendmaking van uw besluit onherroepelijk. Er kan dan worden overgegaan tot vergunningverlening, waarna de woningen kunnen worden gebouwd.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

Bij de totstandkoming van dit project is intern afstemming gezocht bij alle benodigde specialisten van grondzaken, openbare werken en financiën. Daarnaast is er overeenstemming gezocht met onze reguliere vooroverlegpartners zoals de Provincie en het Waterschap.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Op 25 januari 2022 heeft uw college besloten om de anterieure overeenkomst met de exploitant aan te gaan. In de anterieure overeenkomst zijn o.a. afspraken gemaakt over verplichtingen van ondergetekenden, vergoeding van gemeentelijke kosten en planschade.

De procedure is kostenneutraal. Dit betekent dat alle gemeentelijke kosten op de initiatiefnemer worden verhaald, dat u als gevolg daarvan niet wordt verzocht hiervoor middelen te reserveren en dat de gemeente hierin geen risico's loopt. De relatief lange voorbereidingstijd is verrekend in de kosten.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

Het bestemmingsplan voldoet aan wet- en regelgeving. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid. Er worden geen alternatieven geboden.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Op grond van de Wep zal uw besluit gepubliceerd worden in het officiële elektronische publicatieblad. Dit wordt uitgevoerd met behulp van de voorziening DROP (Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties) dat wordt beheerd door KOOP (Kennis- en Exploitatiecentrum Officiële Overheidspublicaties). T.b.v. borging van goede communicatie wordt het besluit daarnaast gepubliceerd in 't Carillon. In dit specifieke geval zal de omgeving op de hoogte worden gebracht van uw besluit.

WAT IS DE VERVOLGPCEDURE?

Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan onherroepelijk. Na verlening van de omgevingsvergunning zal gestart worden met het bouwen van de woning.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen



A.J.M. Martens
Gemeentesecretaris



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

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 juni 2022

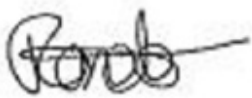
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan Moerbeistraat te Made met planidentificatienummer NL.IMRO.1719.1bp19moerbeistraat-vg01 gewijzigd vast te stellen, zoals beschreven in de bijgevoegde nota van zienswijzen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Made, 29 september 2022

de raad voornoemd,



F.M.C. Ronde

Griffier



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

Voorzitter raad