

Aan de Raad

Made, 16 september 2024

Raadsvergadering 10 oktober 2024	Registratienummer: 2024033618 Casnr: 24.00384
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Marktstraat 21", te Made	

Portefeuillehouder: T.C.N. Simons Ambtelijke coördinatie: Afdeling Grondgebied Steller: A.J. Fenger	Bijlagen: 1. Raadsvoorstel en besluit 2. Vast te stellen bestemmingsplan (toelichting, verbeelding en regels) inclusief bijbehorende bijlagen.	Ter inzage: 1. Het complete vastgestelde bestemmingsplan is in te zien via de landelijke voorziening via Omgevingsloket): http://omgevingswet.overheid.nl
---	---	--

SAMENVATTING

In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan "Marktstraat 21" te Made gewijzigd ter vaststelling aangeboden. Op deze inbreidingslocatie is een kleinschalig appartementencomplex voorzien met 7 appartementen. Het complex zal bestaan uit drie bouwlagen. Op de begane grond komt aan kant van de Marktstraat een commerciële ruimte en aan de achterkant 8 inpandige parkeerplaatsen. Op de eerste verdieping zijn vier appartementen en op de tweede verdieping drie appartementen beoogd. De wijziging betreft het verwijderen van de bestemming "Waarde-Archeologie 2" die in het ontwerpbestemmingsplan gold. Nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat het perceel vrijgegeven kan worden voor ontwikkeling. Op 13 februari 2024 is een zienswijze door de bewoner van Marktstraat 23 ingediend. Deze zienswijze is op 19 april 2024 schriftelijk ingetrokken. Na vaststelling en bekendmaking kan gedurende 6 weken beroep worden ingediend bij de Raad van State.

VOORGESCHIEDENIS

Verzoek familie [REDACTED]

Op 20 oktober 2016 heeft de familie Van Dongen een principeverzoek ingediend om medewerking te verlenen aan herontwikkeling van de locatie Marktstraat 21 in Made. Er is toentertijd besloten onder specifieke ruimtelijke voorwaarden medewerking te verlenen aan een winkelruimte met daarboven 8 appartementen.

Verzoek Brickstone B.V.

In 2018 heeft de toenmalige eigenaar van de Marktstraat 21 aangegeven dat hij niet zelf tot ontwikkeling wil overgaan, maar op zoek is naar een ontwikkelaar die het perceel van hem wil overnemen. Het pand is verkocht aan Brickstone B.V. en de plannen zijn aangepast. Hierop heeft het college op 22 mei 2018 besloten medewerking te verlenen onder specifieke ruimtelijke voorwaarden. Deze voorwaarden hebben betrekking op de massaliteit, woningbouwprogrammering, verbreden doorgang Marktstraat – Valkenburgplein en groen en parkeren.

Deze voorwaarden zijn in het plan verwerkt.



Afbeelding 1: Impressie vanaf de Marktstraat



Afbeelding 2: Impressie vanaf het Valkenbergplein

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Het gewijzigd vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan. Hierdoor wordt de mogelijkheid gecreëerd om maximaal 7 appartementen te realiseren, met op de onderste verdieping een commerciële ruimte.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Belangrijkste relevante beleidstukken

- *Omgevingsvisie Drimmelen*

Met de ontwikkeling van levensloopbestendige appartementen is het initiatief in overeenstemming met de omgevingsvisie van Drimmelen. Het voorzieningenaanbod blijft namelijk behouden doordat op de begane grond een commerciële ruimte wordt gerealiseerd. Daarnaast passen de levensloopbestendige woningen bij de huidige vraag naar woningen. In de gemeente Drimmelen vindt vergrijzing plaats en het realiseren van zeven levensloopbestendige appartementen in het centrum zorgt voor doorstroombmogelijkheden, wat positieve effecten heeft op de gehele woningmarkt. Bovendien kan het plangebied gezien worden als inbreidingslocatie.

- *Programma wonen 2030*

De onderhavige ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie waar door sloop van verouderd en minder courant vastgoed een kwaliteitsimpuls aan de woningbouw en het dorp wordt gegeven. In totaal worden met dit plan 7 woningen ontwikkeld. Een derde van het onderhavige woningbouwprogramma betreft een betaalbare woning (2), het overige deel van het programma bestaat uit vrije sector woningen (5). Alle appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd.

- *Integraal Groenbeleidsplan 2017-2026*

De ambitie is om 50 m² openbaar groen te realiseren per nieuwe woning in de kern. Vanwege de specifieke situatie met verharding aan de Marktstraat en het Valkenbergplein is er in dit plan geen ruimte om aan deze ambitie te kunnen voldoen. De initiatiefnemer is met de gemeente overeen gekomen dat de aanleg van het openbaar groen wordt afgekocht. Dit is in de plankostenscan van de anterieure overeenkomst als aparte post opgenomen.

- *Centrumplan Made 2016-2025*

De doelstelling van het centrumplan is te komen tot een plan voor versterking van de attractiviteit en de economische vitaliteit van het centrum van Made. De Marktstraat vormt het zwaartepunt van het winkelaanbod in het centrum. Door in de Marktstraat op de begane grond een commerciële functie te realiseren met woningen op de verdiepingen, wordt direct invulling gegeven aan één van de doelen uit het uitvoeringsprogramma van Centrumplan Made 2016-2025. Aan weerszijden van de Marktstraat zijn de twee grootste parkeerterreinen gelegen, namelijk het Valkenbergplein aan de westzijde, en Middelmeede aan de oostzijde. Beide parkeervelden zijn door middel van een voetgangerspaadje verbonden met de Marktstraat, waardoor de afstand tot de winkels klein is. Een van de verkeersknelpunten van het centrum van Made is dat het Valkenbergplein weinig wordt gebruikt als parkeerlocatie voor de Marktstraat, onder andere door de matige vindbaarheid en het gevoel uit het centrum te rijden. Door verbreding van de openbare doorgang van Marktstraat naar het Valkenbergplein moet de vindbaarheid van- en het zicht op het parkeerterrein worden verbeterd. Hiermee wordt beoogd dat het Valkenbergplein beter wordt benut als parkeervoorziening door bezoekers en personeel van ondernemingen uit de Marktstraat.

Belangrijkste omgevings- en milieuaspecten

- *Parkeren en verkeer*

De parkeervraag als gevolg van de nieuwe invulling van de planlocatie bedraagt 15,6 parkeerplaatsen. Onderdeel van het project is dat er 8 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Niet de gehele parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost, een deel van het parkeren zal plaats blijven vinden op het Valkenbergplein. Om te onderzoeken in hoeverre het Valkenbergplein genoeg capaciteit heeft voor het verwerken van deze parkeerbehoefte is een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Als gevolg van de uitgevoerde parkeerdrukmeting is geconcludeerd dat het Valkenbergplein voldoende capaciteit heeft om de genoemde parkeerbehoefte op te vangen. Om de inrit van de inpandige parkeerplaatsen mogelijk te maken, komen er twee (invalide)parkeerplaatsen te vervallen. Deze worden op kosten van de initiatiefnemer in de nabijheid van de planlocatie gecompenseerd.

Verbreding openbare doorgang Marktstraat - Valkenbergplein

Een belangrijke voorwaarde om medewerking te verlenen aan het plan is het verbreden van de openbare doorgang van Marktstraat naar Valkenbergplein. Dit om de vindbaarheid van het parkeerterrein Valkenbergplein te verbeteren. De looproute tussen de parkeerplaats en de Marktstraat moet aantrekkelijk en veilig zijn. Hiermee wordt beoogd dat het Valkenbergplein beter wordt benut als

parkeervoorziening door bezoekers en personeel van ondernemingen uit de Marktstraat. De verbreding van openbare doorgang is in het plan verwerkt.

- *Archeologie*

Voor het planvoornemen heeft een inventariserend veldonderzoek (IVO-O), bureauonderzoek en verkennend booronderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat naar verwachting binnen het plangebied slechts sloopresten aanwezig zijn van een laat-negentiende eeuwse voorganger van de huidige woning binnen het plangebied. Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling. De bestemming Waarde-Archeologie 2 wordt daarom ook verwijderd.

- *Ecologie (soortenbescherming)*

Op basis van de quickscan is geconcludeerd dat voorafgaand aan de uitvoering van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden middels aanvullend onderzoek duidelijkheid dient te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van nestlocaties van huismus en gierwaluw, eekhoorn, alsmede verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en ruige dwergvleermuis. Dit betreft een jaarrond onderzoek en is in een separaat traject in gang gezet. De rapportage zal begin oktober 2024 worden opgeleverd. Op basis van de voorlopige onderzoeksresultaten zal ecologie geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Waardevolle bomen

Rekening houdend met het beoogde planvoornemen kunnen twee beuken, welke op eigen terrein staan, niet behouden blijven waardoor een omgevingsvergunning nodig is voor de kap van deze twee beuken. De kapvergunning is op 14 juni 2023 verleend. De daadwerkelijke kap van de bomen is gekoppeld aan de omgevingsvergunning. Na het kappen van de bomen dient binnen een jaar herplant plaats te vinden van tenminste 2 bomen. De initiatiefnemer is voor de kosten een compensatieregeling met de gemeente overeengekomen. De compensatie van de bomen kan niet op het Valkenbergplein plaatsvinden maar er is een locatie in het parkje aan de Veestraat in Made waar minimaal 2 bomen een plek kunnen krijgen. Daar wordt op ingezet in afstemming met omwonenden.

- *Afval*

Er is een ondergrondse afvalcontainer op loopafstand met voldoende capaciteit, waardoor de aanleg van een 'extra' ondergrondse afvalcontainer niet noodzakelijk is. Normaliter is dat bij appartementen wel gebruikelijk om deze te realiseren.

Duurzaamheidsparaagraaf

Door invulling te geven aan een leegstaand pand wordt bijgedragen aan een duurzame en toekomstbestendige situatie ter plaatse.

WAT GAAN WE DOEN?

Na vaststelling van het bestemmingsplan in de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wro gepubliceerd conform Decentrale Regelgeving en Officiële Publicatie (DROP). Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de relevante bestuursorganen zoals het Waterschap Brabantse Delta en de Provincie Noord-Brabant.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

Intern is het project tot stand gekomen in samenwerking tussen de afdelingen Grondgebied en Openbare Werken. Extern met de initiatiefnemer Brickstone B.V. en het adviesbureau De Essentie uit 's-Hertogenbosch die het bestemmingsplan heeft opgesteld.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Voor de begeleiding van het initiatief/(plan) zijn plankosten doorgerekend. In de gesloten anterieure overeenkomst zijn daarnaast risico's zoals planschade op initiatiefnemers afgewenteld. Hierdoor is de financieel-economische uitvoerbaarheid gegarandeerd.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

Het betreft het vaststellen van een bestemmingsplan. Alternatieven zijn daarom niet aan de orde.

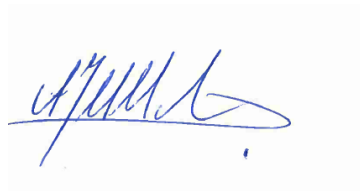
HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Er is een omgevingsdialoog gevoerd met verschillende omwonenden. Negen omwonenden zijn gecontacteerd om de plannen aan voor te leggen. Acht belanghebbenden hebben geen problemen met de beoogde ontwikkeling. Een omwonende (Marktstraat 23) is een directe buur en gaf aan nader in gesprek te willen met initiatiefnemers om zijn inziens de massaliteit in oppervlakte en bouwhoogte (3 lagen te bespreken). Na dit gesprek zijn de plannen aangepast. In eerste instantie wilden de initiatiefnemers 8 appartementen ontwikkelen. Dit is teruggebracht tot 7 appartementen en aan de achterkant van het pand aan de kant van de Marktstraat 23 is op de tweede verdieping een dakterras aangelegd om de bouwhoogte in die hoek te reduceren.

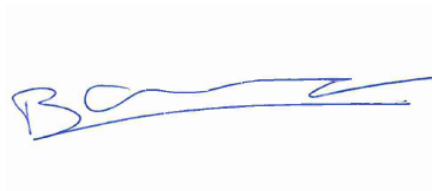
WAT IS DE VERVOLGPCROEDURE?

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt uw besluit bekendgemaakt. Daags na bekendmaking ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kan beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen



A.J.M. Martens
Gemeentesecretaris



B.H.G. Scholtze
Burgemeester

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 september 2024;

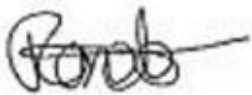
gelet op artikel 3.38 van de Wet Ruimtelijk Ordening;

B e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "Marktstraat 21" te Made met identificatienummer: NL.IMRO.1719.BPMarktstr21Made-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Made, 10 oktober 2024

de raad voornoemd,



F.M.C. Ronde
Griffier



B.H.G. Scholtze
Voorzitter raad