

Aan de Raad

Made, 19 november 2024

Raadsvergadering 12 december 2024	Registratienummer: 2024039422 Casnr: 24.00494
Onderwerp: Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Plukmadehof	

Portefeuillehouder: T.C.N. Simons Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: J. Peters	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 3. Verslag hoorcommissie Ruimtelijke Plannen 4. Vast te stellen bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen);	Vorbereiden op: ☒ n.v.t. ☐ Informatietafels ☐ Gesprekstafel
--	--	---

SAMENVATTING

Met het bestemmingsplan 'Plukmadehof' wordt de bouw van in totaal 10 levensloop woningen mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Plukmadehof' heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er vier zienswijzen tegen het plan ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot enkele ondergeschikte aanpassingen in het plan waarbij met name het watervraagstuk verder is uitgewerkt.

Voorgesteld wordt, zoals omschreven in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

VOORGESCHIEDENIS

In samenspraak met de gemeente heeft de initiatiefnemer de verkaveling op de volgende pagina gemaakt. Het stedenbouwkundig plan voorziet in 10 grondgebonden woningen, die zijn opgezet als een hofje met een groene binnenruimte. Alle woningen zijn georiënteerd op deze centrale groene ruimte met bomen. Rond het hofje staan 8 geschakelde twee onder één kapwoningen. Deze hebben ieder een eigen oprit. De achtertuinen van de woningen sluiten aan op de tuinen van de bestaande woningen. De bestaande woningen blijven bereikbaar middels een brandgang aan de oost- en westzijde. De twee woningen aan de zuidkant van het plangebied zijn aan de achterzijde met elkaar verbonden en hebben aan de voorzijde een parkeerplaats. Aan weerszijden van de woningen bevindt zich een tuin. Via een nieuwe verkeerslus die wordt ontsloten aan de Kalverstraat zijn de woningen bereikbaar. De inrit zal uitsluitend gebruikt worden voor bestemmingsverkeer.



*Het plangebied
Plukmadehof en
haar directe
omgeving*



Het stedenbouwkundig ontwerp voor Plukmadehof

Nieuw bestemmingsplan

De plannen voor deze woningbouwontwikkeling kunnen niet gerealiseerd worden op basis van het geldende bestemmingsplan "Kern Made". Om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader is een nieuw bestemmingplan opgesteld en in procedure gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Plukmadehof' heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen (2023280115). Tijdens deze periode zijn er vier zienswijzen tegen het plan ingediend. De zienswijzen zagen met name op zorgen over bestaande en toekomstige wateroverlast en een van de reclamanten is van mening dat hij door het plan gehinderd wordt bij het mogelijk maken van de bouw van een extra woning. De zienswijzen

hebben geleid tot enkele ondergeschikte aanpassingen in het plan waarbij met name het watervraagstuk verder is uitgewerkt.

Indieners van een zienswijze wordt altijd de mogelijkheid geboden gehoord te worden door de Raadscommissie Ruimtelijke plannen. Er hebben verschillende reclamanten gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Hiervan is een verslag gemaakt, welke u als bijlage aantreft bij dit voorstel.

De Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen (bijlage 2), het verslag van de Raadscommissie Ruimtelijke Plannen (bijlage 3) en het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 4) zijn als bijlagen bijgevoegd.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk in het plan 10 levensloopbestendige woningen te realiseren.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de Wet ruimtelijke ordening en de geldende beleidsdocumenten van de gemeente, regio, provincie en Rijk. Belangrijkste beleidsdocumenten hierbij zijn de Omgevingsvisie Drimmelen 2040 en het Programma Wonen. De doelen van dit nieuwe bestemmingsplan sluiten aan op de Omgevingsvisie, die onder andere toeziet op het aanbieden van een gevarieerd woonmilieu.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF

De beoogde woningbouwontwikkeling speelt in op duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Dat geldt niet alleen voor de woningen maar ook voor de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij moeten de woningen in ieder geval voldoen aan de wettelijk BENG eis.

WAT GAAN WE DOEN?

De initiatiefnemer gaat de woningbouwplannen verder uitwerken en voorbereidingen treffen voor het bouwrijp maken. Bij voortvarende voortgang van de bestemmingsplanprocedure, verkoop van de woningen en het bouwrijp maken, is de bouw van de woningen najaar 2025 voorzien.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De gemeente, ketenpartners, initiatiefnemer en omwonenden.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd omtrent vergoeding van de ambtelijke kosten, bijdrage in reserve ruimtelijke ontwikkeling, bijdrage kwaliteitsverbetering landschap en planschade.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

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

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

De vaststelling van het bestemmingsplan en de beroepsmogelijkheid worden bekend gemaakt via een officiële bekendmaking in het gemeenteblad en 't Carillon. De reclamanten zullen persoonlijk worden geïnformeerd. Verder zal de gemeentelijke website worden geactualiseerd en een persbericht worden verspreid.

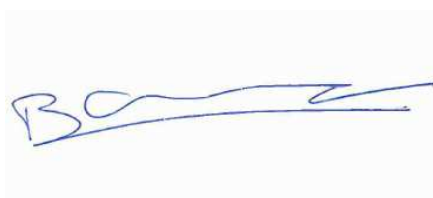
WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

Er staat tegen de vaststelling van het bestemmingsplan formeel nog een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan onherroepelijk. Op basis hiervan kunnen dan omgevingsvergunningen voor de beoogde woningbouwontwikkeling worden verleend.

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.; 19 november 2024

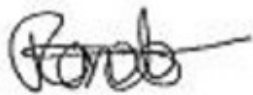
gelet op 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

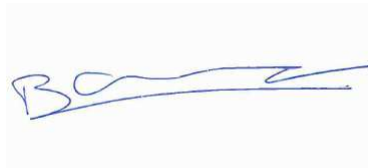
- 1) De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren zoals beschreven in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
- 2) Het bestemmingsplan 'Plukmadehof' met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.1bp23plukmadehof-vg01 inclusief bijlagen gewijzigd vast te stellen;

Made, 12 december 2024

de raad voornoemd,



F.M.C. Ronde
Griffier



B.H.G. Scholtze
Voorzitter raad