

Aan de Raad

Made, 10 april 2012

Agendapuntnummer: 9

Raadsvergadering : 24 mei 2012	Registratienummer: 12int01227 Casnr: 12.00500
Onderwerp: Bestemmingsplan "1e Herziening Burgemeester Smitsplein, Made"	

Portefeuillehouder: J. Oomen Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: C. Segeren	Bijlagen: 1. Raadsbesluit	Ter inzage: 1. Ontwerp-bestemmingsplan (via www.drimmelen.nl of www.ruimtelijkeplannen.nl) 2. Nota van zienswijzen 3. Verslag van hoorzitting 4. Exploitatieopzet (vertrouwelijk ter inzage)
--	-------------------------------------	--

SAMENVATTING

Woningstichting Volksbelang heeft voor het Burgemeester Smitsplein een plan ontwikkeld dat bestaat uit het oprichten van 3 appartementengebouwen met in totaal 53 woningen. De panden Burgemeester Smitsplein 12 tot en met 17 zullen worden gesloopt. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan '1e Herziening Burgemeester Smitsplein, Made' in procedure gebracht. Gedurende de ter visie legging zijn er ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan zienswijzen ingediend. Met Woningstichting Volksbelang zijn in een anterieure overeenkomst en overeenkomsten van aan- en verkoop openbare ruimte afspraken vastgelegd.

VOORGESCHIEDENIS

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten om een deel van de gemeentelijke eigendommen op het Burgemeester Smitsplein in Made te verkopen aan Woningstichting Volksbelang.

Woningstichting Volksbelang heeft voor deze locatie een plan ontwikkeld dat bestaat uit het oprichten van 3 appartementengebouwen met in totaal 53 woningen. De panden Burgemeester Smitsplein 12 tot en met 17 zullen worden gesloopt.

Dit plan is op 30 augustus 2011 aan bewoners, omwonenden, gebruikers en andere geïnteresseerden en/of betrokkenen gepresenteerd. Vervolgens is de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt en is het gepresenteerde plan verwerkt in het bestemmingsplan "1e herziening Burgemeester Smitsplein, Made".

De geplande ontwikkeling past namelijk niet exact binnen het huidige bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen:



- er komen 3 in plaats van 5 appartementengebouwen;
- alle parkeerplaatsen komen op maaiveldniveau in plaats van deels ondergronds;
- de bouwhoogte van de appartementengebouwen wordt lager omdat de gebouwen geen kap krijgen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Met het bestemmingsplan "1^e herziening Burgemeester Smitsplein, Made" wordt de bouw mogelijk gemaakt van 53 appartementen verdeeld over 3 gebouwen. De panden Burgemeester Smitsplein 12 tot en met 17 zullen worden gesloopt.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Bestemmingsplan

Teneinde herontwikkeling van het Burgemeester Smitsplein mogelijk te maken is in 2007 het bestemmingsplan "Burgemeester Smitsplein, Made" vastgesteld en onherroepelijk geworden. De voorgestane herontwikkeling bleek destijds financieel niet haalbaar en is dan ook niet tot uitvoering gekomen.

Woningstichting Volksbelang heeft vervolgens het plan op zich genomen om alsnog te komen tot herontwikkeling van het Burgemeester Smitsplein. De door deze partij voorgestane herontwikkeling wijkt op een aantal punten af van het vigerende bestemmingsplan. Om de herontwikkeling toch mogelijk te maken is het bestemmingsplan "1^e Herziening Burgemeester Smitsplein, Made" opgesteld.

Op 8 september 2011 heeft de gemeenteraad besloten dat de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunningsprocedure gelijk mogen oplopen (gemeentelijke coördinatieregeling, zoals opgenomen in § 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening). In het kader van deze regeling is het ontwerp-besluit omgevingsvergunning tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegd. Het verlenen van de omgevingsvergunning is een bevoegdheid van ons college van burgemeester en wethouders. De ingekomen zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-besluit zullen dan ook afzonderlijk door ons college worden afgewogen. De omgevingsvergunning zal in de eerstvolgende collegevergadering na de datum van vaststelling van het bestemmingsplan worden behandeld.

Woningbouwprogramma

Woningstichting Volksbelang wil een zekere flexibiliteit in het woningbouwprogramma. Uitgangspunt hierbij is dat minimaal 11 appartementen in de verkoop worden aangeboden. Mocht dit onverhoopt niet lukken dan zal de ontwikkelende partij deze appartementen toch bouwen op eigen risico en ze in de verhuur nemen. Mocht er daarentegen meer belangstelling zijn voor koop, dan zullen maximaal 26 appartementen voor verkoop worden aangeboden. Op deze wijze resteert er nog 50% voor huurappartementen. Alle appartementen zullen geschikt zijn voor senioren.

Deze invulling sluit nauw aan op hetgeen in de Woonvisie 2011-2016 is verwoord.

WAT GAAN WE DOEN?

Op 30 augustus 2011 heeft een informatiebijeenkomst plaats gevonden, waarin de nieuwe ideeën voor de herontwikkeling van het Burgemeester Smitsplein zijn gepresenteerd. Vervolgens heeft op 17 januari 2012 een inloopbijeenkomst plaats gevonden, waar men zich kon laten informeren over het nieuwe bestemmingsplan en de bijbehorende bouwplannen.

Ter visie legging

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van vrijdag 20 januari 2012 tot en met donderdag 1 maart 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is op 19 januari 2012 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.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn door de volgende personen schriftelijk zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan ingediend:

1. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, zienswijze namens de heer J.A. van Dijk, Lignestraat 33, 4921 ET Made, ingekomen via fax d.d. 26 januari 2012
2. De heer E. Walters, Lignestraat 17, Made, zienswijze ingekomen d.d. 17 februari 2012
3. De heer C. van Mook, Lignestraat 29, 4921 ET Made, zienswijze ingekomen d.d. 17 februari 2012
4. De heer R. Gaymans, Lignestraat 15, 4921 ET Made, zienswijze ingekomen d.d. 27 februari 2012
5. Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, zienswijze namens de heer H.C.J.M. Brekoo, Van Vurenstraat 2, 4921 TH Made, ingekomen via fax d.d. 23 februari 2012
6. DAS, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, zienswijze namens de heer en mevrouw Van Bommel, Romboutsstraat 1, 4921 EE Made, ingekomen d.d. 1 maart 2012

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

Hoorzitting

Binnen de gemeente Drimmelen komt een hoorcommissie bestemmingsplannen (bestaande uit een afvaardiging van raadsleden) bijeen om degenen die tijdig omtrent het ontwerp bestemmingsplan hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, in de gelegenheid te stellen tot het geven van een nadere mondelinge toelichting. Ter voldoening zijn betrokkenen op 13 maart 2012 in de gelegenheid gesteld zich te laten horen. Het verslag van de hoorzitting en het advies van de hoorcommissie bestemmingsplannen zijn voor u ter inzage gelegd.

Inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen

In de bijlage treft u een nota van beantwoording van de 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.

Ambtshalve wijzigingen

In het ontwerp-bestemmingsplan is de dubbelbestemming "Waarde-archeologie" opgenomen. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat de hoge archeologische trefkans op archeologische resten en/of sporen uit alle periodes kan worden bijgesteld naar laag. In het rapport wordt geadviseerd om de onderzoekslocatie vrij te geven. De dubbelbestemming "Waarde-archeologie" kan in het vast te stellen bestemmingsplan dan ook komen te vervallen.

Daarnaast dienen in de regels van het bestemmingsplan onder de bestemming "Wonen" aanvullende voorwaarden te worden gesteld aan de mogelijkheden voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

Woningstichting Volksbelang is de ontwikkelende partij. Woningstichting Volksbelang heeft voor deze herontwikkeling gronden aangekocht van de gemeente en van de Stichting Katholiek Onderwijs Drimmelen (SKOD).

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Met Woningstichting Volksbelang zijn verschillende afspraken gemaakt over onder meer de overdracht van de gemeentelijke eigendommen, overdracht van een gedeelte van de openbare ruimte, uitvoering van de inrichting van de openbare ruimte en planschadekosten. Deze afspraken zijn overgenomen in een anterieure overeenkomst en overeenkomsten van aan- en verkoop openbare ruimte.

Op 9 maart 2012 heeft de overdracht van de gemeentelijke eigendommen aan Woningstichting Volksbelang plaats gevonden.

Ten behoeve van het project Burgemeester Smitsplein is een exploitatie-opzet gemaakt, waaruit blijkt dat de realisatie van het project voor de gemeente minimaal budgettair neutraal is. Betreffende exploitatie-opzet ligt op de gebruikelijke wijze vertrouwelijk ter inzage.

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.

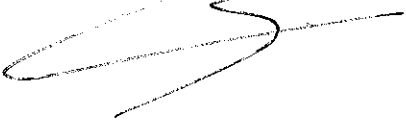
WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

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. Daags na het aflopen van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, mits er door Raad van State geen schorsingsverzoek is ontvangen.

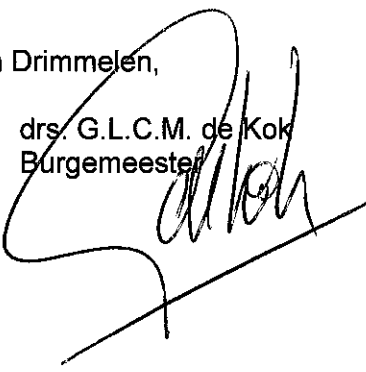
Voortvloeiend uit het besluit tot toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling zal de omgevingsvergunning gelijk met het bestemmingsplan ter visie worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen,

drs. C. Smits
Secretaris



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



De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 april 2012;

gezien het ontwerpbestemmingsplan "1 Herziening Burgemeester Smitsplein, Made", zoals deze met ingang van 20 januari 2012 tot en met 1 maart 2012 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

gezien de ten aanzien van dit ontwerpbestemmingsplan ingekomen zienswijzen van:

1. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, zienswijze namens de heer J.A. van Dijk, Lignestraat 33, 4921 ET Made, ingekomen via fax d.d. 26 januari 2012;
2. De heer E. Walters, Lignestraat 17, Made, zienswijze ingekomen d.d. 17 februari 2012;
3. De heer C. van Mook, Lignestraat 29, 4921 ET Made, zienswijze ingekomen d.d. 17 februari 2012;
4. De heer R. Gaymans, Lignestraat 15, 4921 ET Made, zienswijze ingekomen d.d. 27 februari 2012;
5. Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, zienswijze namens de heer H.C.J.M. Brekoo, Van Vurenstraat 2, 4921 TH Made, ingekomen via fax d.d. 23 februari 2012;
6. DAS, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, zienswijze namens de heer en mevrouw Van Bommel, Romboutsstraat 1, 4921 EE Made, ingekomen d.d. 1 maart 2012;

gezien de met de ontwikkelende partij en grondeigenaren gesloten overeenkomsten;

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 ontwerp bestemmingsplan 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 ingebrachte zienswijzen zoals beschreven in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan "1^e Herziening Burgemeester Smitsplein, Made" onder punt 1A gedeeltelijk gegrond en onder punt 5A gegrond te verklaren en alle overige ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "1^e Herziening Burgemeester Smitsplein, Made" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de "Lijst van wijzigingen";
3. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen naar NL.IMRO.1719.1bp11smitsplein-vg01;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de exploitatieopzet, behorend bij het bestemmingsplan "1^e Herziening Burgemeester Smitsplein, Made" vast te stellen;
6. de indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.

Made, 24 mei 2012

de raad voornoemd,

Mr M.J.N. Schetter-Schuurbiers
griffier

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