

Aan de Raad

Made, 31 oktober 2023

Raadsvergadering 16 november 2023	Registratienummer: 2023276311 2023276311 Casnr: 23.00584
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan en grondexploitatie 'Uitbreiding woonwagenlocatie Tuinbouwweg, Made'.	

Portefeuillehouder: T.C.N. Simons Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: P. Leijten / J. Peters	Bijlagen: 1. Raadsbesluit (bijlage 1) 2. Bestemmingsplan "Uitbreiding woonwagenlocatie Tuinbouwweg, Made" met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.0bp22Tuinbouw weg-vg01 inclusief bijlagen (bijlage 2)	Ter inzage: 1. Grondexploitatie inclusief bijlagen (geheimhouding); 2. Begrotingswijziging (geheimhouding).
---	--	--

SAMENVATTING

Het ontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding woonwagenlocatie Tuinbouwweg, Made", dat voorziet in uitbreiding van de bestaande woonwagenlocatie met zes standplaatsen, heeft van 28 juli 2023 tot en met 6 september 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Voor deze ontwikkeling is tevens een grondexploitatie opgesteld.

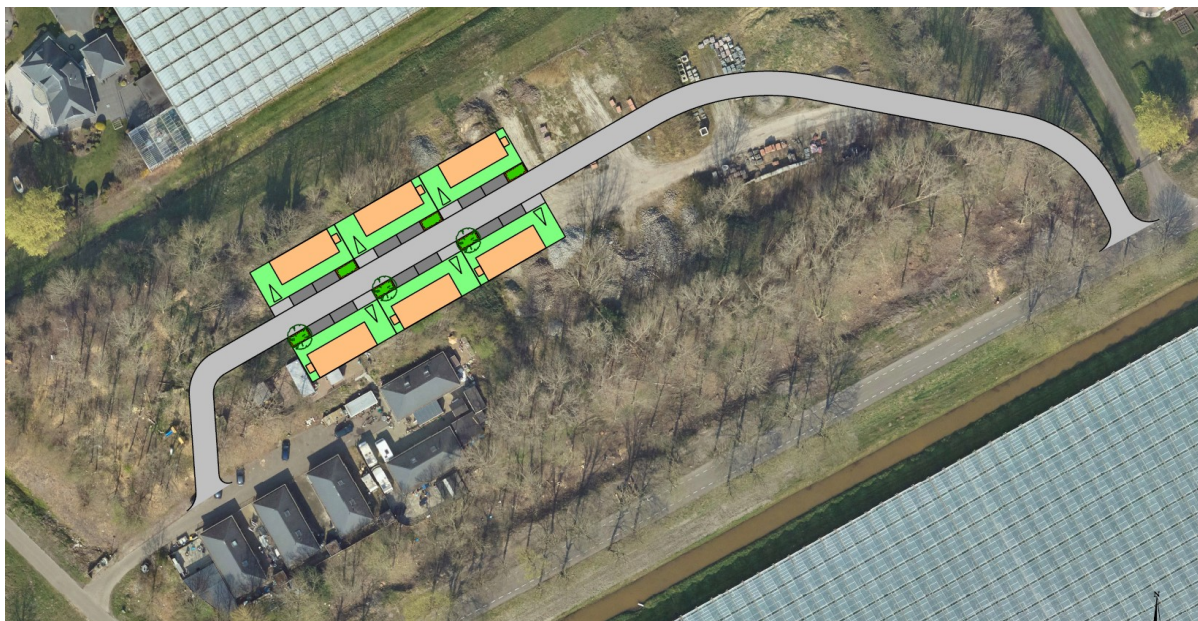
Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan en de grondexploitatie voor de uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de Tuinbouwweg te Made vast te stellen.

VOORGESCHIEDENIS

Tijdens de opinieronde op 13 oktober 2022 heeft uw raad (unaniem) ingestemd met de beoogde uitbreiding van de huidige woonwagenlocatie aan de Tuinbouwweg te Made en budget vrij te maken om deze uitbreiding mogelijk te maken. Vervolgens is de planvorming voor de uitbreiding verder uitgewerkt wat onder andere heeft geleid tot de onderstaande verkaveling.

De uitbreiding van deze woonwagenlocatie past niet in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied". Om die reden is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarvan uw raad het ontwerp (toelichting, regels en verbeelding) onder bijlage 2 aantreft. Dit bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische basis voor de realisatie van 6 extra standplaatsen voor woonwagens.

In het kader van het wettelijk vooroverleg (volgens artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening) is de conceptversie van het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de verschillende ketenpartners (provincie, waterschap en veiligheidsregio). Met de provincie is uitvoerig overleg gepleegd over de invulling van de kwaliteitsverbetering landschap (zie onder duurzaamheidsparaagraaf). Het Waterschap en de Veiligheidsregio hebben geen bezwaren tegen het plan. Het Waterschap stelt wel eisen omtrent de infiltratie van regenwater binnen het plangebied, maar aan deze eisen kan worden voldaan.



Het ontwerpbestemmingsplan “Uitbreiding woonwagenlocatie Tuinbouwweg, Made” en de ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder hebben van 28 juli 2023 tot en met 6 september 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder ingediend. Op 24 oktober 2023 hebben wij de besluit Hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Met het vaststellen van het bestemmingsplan en de grondexploitatie wordt het mogelijk om de woonwagenlocatie Tuinbouwweg met 6 staanplaatsen uit te breiden. Voor degene die op een wachtlijst staan voor een woonwagen gaat met de uitbreiding van de woonwagenlocatie een langgekoesterde wens in vervulling.

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 en het Programma Wonen. De doelen van dit nieuwe bestemmingsplan sluiten aan op de Omgevingsvisie, die ziet onder andere op het aanbieden van een gevarieerd woonmilieu en gebruikmaken van inbreidingslocaties. De uitbreiding van de woonwagenlocatie aan de Tuinbouwweg is opgenomen in het Programma Wonen.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF?

De nieuwe woonwagens voldoen aan de wettelijke BENG eisen. De openbare ruimte zal door de gemeente zoveel mogelijk duurzaam en natuurinclusief worden ingericht. Hiertoe is het landschapsplan “Kwaliteitsverbetering van de omgeving uitbreiding woonwagenlocatie Tuinbouwweg” opgesteld dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Met dit plan, dat uit de provinciale Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant voortvloeit, wordt er voor de uitbreiding van de woonwagenlocatie in het landelijk (buiten)gebied voldoende fysieke tegenprestatie voor de omgevingskwaliteit geleverd. Hierdoor is er geen bijdrage van € 20.000,- per woonwagenstandplaats aan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte verschuldigd.

WAT GAAN WE DOEN?

Op basis van de (bovenstaande) verkaveling wordt het bouw- en woonrijp maken momenteel voorbereid. Daartoe zijn inmiddels diverse geotechnische en milieukundige onderzoeken uitgevoerd. Volgens planning vangt het bouwrijp maken in het 2^e kwartaal van 2024 aan. Daarbij zal ter plaatse van de uitbreiding het huidige terrein gedeeltelijk worden opgehoogd om zoveel mogelijk te bewerkstelligen dat er zo weinig mogelijk werkzaamheden in de stortlaag behoeven te worden uitgevoerd (bijv. aanleg weg, riolering en nutsvoorzieningen). Anderzijds wordt met deze verhoging de omvang van de deklaag vergroot waardoor het risico op contact (door de bewoners) met de stortlaag wordt verkleind.

Na het bouwrijp maken vindt, in opdracht van Woonvizier, de bouw van de woonwagens plaats. Na oplevering van de woningen worden de gronden door de gemeente woonrijp gemaakt.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De gemeente, Woonvizier, omwonenden, bewoners van de woonwagenlocatie en personen op de wachtlijst voor een nieuwe woonwagen.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Op basis van de verkaveling voor de uitbreiding van de woonwagenlocatie is een grondexploitatie opgesteld. Daartoe zijn onder andere de civiele kosten geraamd en de opbrengsten uit de verkoop van de standplaatsen aan Woonvizier en de subsidie uit de Regeling huisvesting aandachtsgroepen verwerkt. De (geraamde) kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling en het geprognosticeerde eindresultaat zijn in de grondexploitatie 'Uitbreiding woonwagenlocatie Tuinbouwweg, Made' opgenomen. Hierin wordt een gedetailleerde uitleg van de kosten en opbrengsten gegeven.

De grondexploitatie leidt tot een verwacht resultaat van € 373.948,- negatief op netto contante waarde (€ 382.083,- negatief op eindwaarde per 2025). Dit resultaat is ca € 50.000,- negatiever dan tijdens de opinieronde is gepresenteerd. Dit verschil wordt veroorzaakt door hogere civiele kosten, plankosten en rentekosten en fractionele lagere grondopbrengst. Aan het vaststellen van de grondexploitatie is een risicoprofiel van € 66.899,- negatief gekoppeld.

De financiële consequenties van de grondexploitatie zijn opgenomen de bijgevoegde begrotingswijziging. Uw raad wordt voorgesteld om de consequenties als opgenomen in deze begrotingswijziging laten te verwerken in de administratie na het raadsbesluit.

In de grondexploitatie is voor de gemeente bedrijfsgevoelige informatie opgenomen, waarvan openbaarmaking de financiële en economische belangen van de gemeente kan schaden. Dit betreft onder andere de ramingen van de civiele werken binnen het plangebied. Bij openbaarmaking kunnen aannemers een onevenredig voordeel verkrijgen omdat zij op de hoogte zijn van de door de gemeente gereserveerde budgetten.

Gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid) hebben wij op grond van artikel 87 van de Gemeentewet een verplichting tot geheimhouding op de grondexploitatie (bijlage 2) met alle daarbij behorende bijlagen en de begrotingswijziging opgelegd.

Deze verplichting tot geheimhouding duurt voort totdat het orgaan dat de verplichting heeft opgelegd deze opheft. Als de raad over de geheime informatie beschikt (ook al hebben wij deze opgelegd) kan alleen de raad de geheimhouding opheffen (artikel 89 Gemeentewet). De raad hoeft de geheimhouding dus niet meer, zoals voorheen, te bekrachtigen.

De grondexploitatie met haar bijlagen en de begrotingswijziging liggen onder geheimhouding ter inzage voor de raad bij de griffie.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

Het bestemmingsplan voldoet aan wet- en regelgeving. De beoogde ontwikkelingen passen 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.

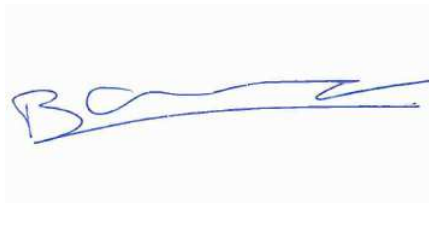
WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

Na vaststelling van het bestemmingsplan staat 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 bestemmingsplan begin 2024 onherroepelijk. Op basis hiervan kunnen dan omgevingsvergunningen voor de (woningbouw) plannen worden verleend.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A.J.M. Martens', written over a horizontal line.

A.J.M. Martens
Gemeentesecretaris

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'B.H.G. Scholtze', written over a horizontal line.

B.H.G. Scholtze
Burgemeester

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.;31 oktober 2023

gelet op 3.38 Wet ruimtelijke ordening ;

B e s l u i t :

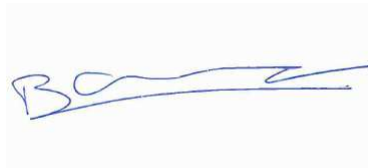
- 1) De grondexploitatie inclusief bijlagen vast te stellen;
- 2) De financiële consequenties na raadsbesluit te verwerken conform bijgaande begrotingswijziging;
- 3) het bestemmingsplan "Uitbreiding woonwagenlocatie Tuinbouwweg, Made" met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.0bp22Tuinbouwweg-vg01 inclusief bijlagen (bijlage 2) vast te stellen;

Made, 16 november 2023

de raad voornoemd,



F.M.C. Ronde
Griffier



B.H.G. Scholtze
Voorzitter raad