

Aan de Raad

Made, 6 januari 2020

Agendapuntnummer: 8

Raadsvergadering 30 januari 2020	Registratienummer: 2019042414
	Casennr: 19.01154
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Geraniumstraat-Zilverschoon Made	

Portefeuillehouder: P.J.W. Stoop Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: P. Kieboom	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen 3. Ingediende zienswijze 4. Verslag hoorcommissie 5. Ontwerpbestemmingsplan "Geraniumstraat-Zilverschoon"	Ter inzage: 1. Exploitatieopzet (vertrouwelijk)
SAMENVATTING Janssen de Jong Projectontwikkeling ontwikkelt woningbouw voor het gebied tussen de Geraniumstraat en de nieuwbouwwijk Prinsenvolder. Het bouwplan bestaat uit 36 woningen in verschillende woningtypologieën. Het ontwerpbestemmingsplan "Geraniumstraat-Zilverschoon" heeft ter inzage gelegen en kan door de raad worden vastgesteld. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze leidt niet tot plaanpassing. Op verzoek van de bewoners van Zilverschoon 5 wordt een deel van het plangebied aan hun woonperceel toegevoegd.		

VOORGESCHIEDENIS

Janssen de Jong Projectontwikkeling ontwikkelt woningbouw voor het gebied tussen de Geraniumstraat en de nieuwbouwwijk Prinsenvolder. Het bouwplan bestaat uit 36 woningen in verschillende woningtypologieën. In het plan zijn 8 vrijstaande woningen, 12 twee-onder-eenkapwoningen en 16 rijwoningen opgenomen. Het stedenbouwkundig plan sluit aan op de bestaande straten.

Het ontwerpbestemmingsplan "Geraniumstraat-Zilverschoon" heeft ter inzage gelegen en kan door de raad worden vastgesteld.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Het doel van het bestemmingsplan "Geraniumstraat-Zilverschoon" is een juridisch-planologische regeling voor woningbouw op de percelen gelegen tussen de Geraniumstraat aan de westkant, de Zilverschoon aan de noordkant en de Klaproos, Akkermunt en Korenbloem.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Structuurvisie 2033

De locatie is gelegen in stedelijk gebied en sluit aan op een bestaand woongebied.

Woningbouwprogramma

Het plan voorziet in woningbouw voor doelgroepen en sluit daarmee aan op de woonvisie.

Minimaal 25% (9 woningen) worden uitgevoerd in de goedkope huursector (maximaal €737,14, prijspeil 2020). In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat deze voor een periode van minimaal 10 jaar in de huursector blijven. Projectontwikkelaar heeft met een vastgoedinvesteerder afspraken gemaakt. Een zestal woningen wordt levensloopbestendig uitgevoerd. Bij deze woningen is het mogelijk om het gehele "programma" (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer) op de begane grond te realiseren. Bij de overige woningen zijn er in het kader van toegankelijkheid ook voorzieningen zoals een traplift aan te brengen.

Stedenbouwkundige opzet

Het plan sluit logisch aan op de bestaande straten en straatprofielen. Het perceel achter Geraniumstraat 34 kan in de toekomst nog aan het plan worden toegevoegd. Een andere stedenbouwkundige opzet met het gewenste bouwprogramma voor doelgroepen (huursector en levensloopbestendig) is binnen het plangebied niet mogelijk.

Groen en verharding

Het grote aandeel rijwoningen zorgt voor een grote parkeerdruk in het openbaar gebied. Dit heeft als gevolg dat er in het plan 38m² nieuw openbaar groen per woning wordt gerealiseerd. In het Groenbeleidsplan is een richtlijn van 50m² gehanteerd. Hier is (volgens het beleidsplan) maatwerk mogelijk.

De projectontwikkelaar heeft in een groenplan beschreven waarom maatwerk te rechtvaardigen is. Het nieuwe groen is van hoogwaardige kwaliteit. De nieuwe groenelementen zijn zeer specifiek beschreven en vastgelegd. Ook wordt op eigen percelen verplicht groen aangelegd in de vorm van hagen. Hiermee vormen openbare ruimte en privé voortuinen een eenheid.

Daarnaast wordt een gedeelte van de parkeervakken in halfverharding uitgevoerd. Deze oppervlakte wordt overigens niet meegeteld als nieuw groen.

Overig aspecten

In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven hoe de plannen passen binnen relevante ruimtelijke en milieutechnische wet- en regelgeving.

Conclusie

Er is een uitvoerig traject doorlopen om te voldoen aan alle door de raad vastgelegde kaders en om aan te sluiten op de bestaande woonwijk. Belangrijke gemeentelijke ambities zoals bouwen voor de doelgroep en een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving met voldoende groen en parkeergelegenheid zijn in het plan verwerkt. Er mag geconcludeerd worden dat de beschikbare ruimte optimaal benut is.

Duurzaamheidsparagraaf?

De woningen worden EPC=0 gerealiseerd. Een deel van de woningen is levensloopbestendig.

WAT GAAN WE DOEN?

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 20 september 2019 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er is door een omwonende een zienswijze ingediend. De hoorcommissie bestemmingsplannen heeft op 12 december 2019 de indiener van de zienswijze gehoord.

De zienswijze leidt niet tot planaanpassing. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen". De leden van de hoorcommissie kunnen instemmen met de reactie op de zienswijzen.

Ambtshalve aanpassing

Eigenaar van de woning Zilver schoon 5 heeft gevraagd om 17 m2 van het plangebied toe te voegen aan zijn perceel. De grond kan gebruikt worden voor een extra oprit/parkeergelegenheid. Voor de aanpassing van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen".

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De externe partij is Janssen de Jong Projectontwikkeling.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

De ontwikkelaar levert het bestemmingsplan aan. Met hem is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin wordt het verhaal van plankosten, eventuele planschade en de kosten voor de aanleg van een openbare ruimte geregeld.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

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

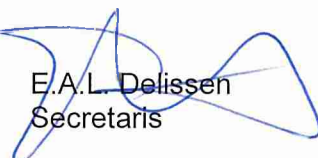
HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

De indiener van de zienswijze ontvangt het raadsbesluit en de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. Hij kan nog beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In het Carillon en de Staatscourant wordt gepubliceerd wanneer het vastgestelde bestemmingsplan ter visie wordt gelegd.

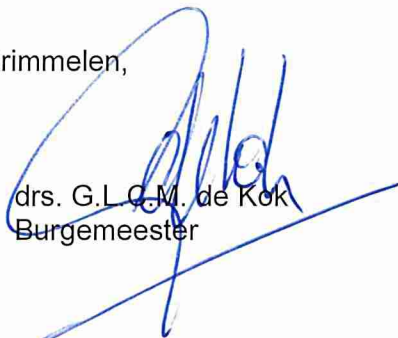
WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan onherroepelijk. Als het plan onherroepelijk is, kan de projectontwikkelaar een vergunning aanvragen voor de nieuwbouw en vervolgens starten met de bouw. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan ook gestart worden met het bouw- en woonrijp maken.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen,



E.A.L. Delissen
Secretaris



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

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.;6 januari 2020

gelet op Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren zoals beschreven in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
2. het ontwerpbestemmingsplan "Geraniumstraat-Zilverschoon" met identificatienummer NL.IMRO.1719.1bp18gerzilver-on01 gewijzigd vast te stellen zoals beschreven in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen";
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Made, 30 januari 2020

de raad voornoemd,



F.M.C. Ronde
griffier



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