

Aan de Raad

Made, 17 november 2020

Agendapuntnummer: 7

Raadsvergadering 17 december 2020		Registratienummer: 2020045009
		Casnr: Meerdere
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Leeuwerikstraat te Made		
Portefeuillehouder: P.J.W. Stoop	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels en plankaart) 3. Stedenbouwkundig plan 4. Verslag hoorcommissie 5. Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen 6. Ingediende zienswijzen	Ter inzage: 1. Ontwerpbestemmingsplan (compleet) via ruimtelijkeplannen.nl 2. Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst 3. Exploitatieopzet (vertrouwelijk voor de raad)
Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: P. Kieboom		
SAMENVATTING Zwaluwe Projectontwikkeling BV wil op de percelen tussen de Leeuwerikstraat, Spechtstraat, Zuideindsestraat en Klaassenstraat een woongebied ontwikkelen met 62 woningen. In het plangebied worden verschillende type woningen gebouwd. Het ontwerpbestemmingsplan “Leeuwerikstraat te Made” heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijze van Waterschap Brabantse Delta geeft aanleiding tot planaanpassing. De overige zienswijzen leiden niet tot planaanpassing.		

VOORGESCHIEDENIS

Zwaluwe Projectontwikkeling BV wil op de percelen tussen de Leeuwerikstraat, Spechtstraat, Zuideindsestraat en Klaassenstraat een woongebied ontwikkelen met 62 woningen. In het plangebied worden verschillende type woningen (vrijstaande-, twee-onder-eenkap-, rijwoningen en appartementen) gebouwd. Het ontwerpbestemmingsplan “Leeuwerikstraat te Made” heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. De raad dient een besluit te nemen over de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Het doel van het bestemmingsplan “Leeuwerikstraat te Made” is een juridisch-planologische regeling voor woningbouw op de percelen gelegen tussen de Leeuwerikstraat, Klaassensstraat, Zuideindsestraat en Spechtstraat.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

De stedenbouwkundige opzet van het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid. De locatie is omsloten door woningen. De structuur sluit aan op de omgeving. Het plangebied is goed ontsloten en er is voldoende parkeergelegenheid. Per woning wordt 50 m² groen gerealiseerd. Hierbij is rekening gehouden met de compensatie van groen dat verloren gaat ter plaatse van de nieuwe aansluitingen.

Om te kunnen voldoen aan de noodzakelijk wateropgave worden in het openbaar gebied én onder opritten waterbergingsvoorzieningen aangelegd. Aanleg en instandhouding wordt via een voorwaardelijke verplichting geborgd.

Woningbouwprogramma

Het betreft een gevarieerd woningaanbod met 25% huurwoningen en verschillende woningtypologieën. Woonvizier is bereid om woningen af te nemen. Hierover moeten nog definitieve afspraken worden gemaakt tussen Zwaluwe Projectontwikkeling en Woonvizier. Voor een aantal woningen komen de kopers mogelijk in aanmerking voor een starterslening. In de onderstaande tabel is het bouwprogramma specifiek beschreven.

Projectontwikkelaar heeft de woningen laten taxeren. Ze worden verkocht binnen de genoemde prijzen.

Soort woning	Prijs (VON)	Doelgroep	aantal
Rug aan rugwoningen	Huur (sociaal)	Starters, een-/tweepersoons huishoudens, lage inkomens	10
Rug aan rugwoningen	Hoekwoningen €230.000-€250.000 Tussenwoningen Maximaal €220.000*	Starters, een-/tweepersoons huishoudens	8
Appartementen	Huur (sociaal)	Starters, een-/tweepersoons huishoudens, lage inkomens	5
Tussenwoningen driekappers	Maximaal €300.000	Gezinnen, betaalbaar	3
Hoekwoningen driekappers	Vanaf €300.000	Gezinnen	6
Patiowoningen	Vanaf €300.000	Levensloopbestendig/ gelijkvloers, senioren	10
Twee-onder-eenkap-woningen	Vanaf €300.000	Gezinnen, projectbouw dure segment	14
Vrije kavels**	Vanaf €300.000	Zelfbouw dure segment	6

* Inclusief sanitair en keukencheque

** Deze vrije kavels worden niet door Zwaluwe Projectontwikkeling, maar door de grondeigenaren zelf verkocht.

Aanvulling Structuurvisie 2033

De locatie staat niet vermeld in de Structuurvisie 2033. Via een aanvulling op de huidige structuurvisie is ook de locatie aan de Leeuwerikstraat toegevoegd als te ontwikkelen woongebied. De aanvulling op de structuurvisie is in juni 2020 vastgesteld.

Ruimtelijke en milieutechnische toetsing

Voor de volledige ruimtelijke en milieutechnische toetsing wordt verwezen naar het bestemmingsplan met onderzoeken.

Duurzaamheidsparagraaf?

Waterretentie

De percelen in de buitenrand van het plangebied hebben eigen waterbufferingsvoorzieningen. Deze worden bij de bouw aangelegd en moeten verplicht in stand gehouden worden. Voor de voorzieningen op privé terrein zijn de bewoners verantwoordelijk. De gemeente moet de voorzieningen in het openbare gebied onderhouden. Dit is bijvoorbeeld buffering in de wegconstructie of een verlaging in de groenstructuur. De maatregelen dragen bij aan een duurzame waterhuishouding in het plan.

BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen)

Vanaf 1 januari 2021 wordt getoetst op basis van BENG. BENG is gericht op een maximale energiebehoefte per m², een maximaal percentage “grijze” energie en een minimum percentage aan gebruik van hernieuwbare energie. Door een maximale energiebehoefte per m² op te leggen, wordt de bouwer gedwongen tot een duurzaam ontwerp én optimale isolatie.

WAT GAAN WE DOEN?

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 28 augustus 2020 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er zijn door vier omwonenden en Waterschap Brabantse Delta zienswijzen ingediend.

De zienswijze van reclamant 4 is buiten de termijn ingediend. Er is geen sprake van een verschoonbare termijnoverschrijding. De zienswijze is wel inhoudelijk behandeld.

De hoorcommissie bestemmingsplannen heeft op 4 november 2020 de indieners van de zienswijze gehoord. Het verslag van de hoorcommissie is als bijlagen bijgevoegd.

De zienswijzen van reclamanten 1 tot en met 4 leiden niet tot planaanpassing. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de “Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen”.

De zienswijze van Waterschap Brabantse Delta vraagt om tekstuele aanpassingen in de waterparagraaf.

De leden van de hoorcommissie kunnen instemmen met de reacties op de zienswijzen.

Ambtshalve aanpassing

Enkele nieuwe inzichten vragen om aanpassingen. 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 Zwaluwe Projectontwikkeling BV. Deze partij gaat de woningen bouwen en verkopen.

Bij het project Leeuwerikstraat te Made is deze partij ook verantwoordelijk voor de civieltechnische werkzaamheden, het zogenaamde bouw- en woonrijp maken. Dit is een nieuwe werkwijze binnen de gemeente. Voor projecten die nu in aanbouw zijn, is de gemeente verantwoordelijk voor de uitvoering van die werkzaamheden en worden de kosten doorberekend aan de projectontwikkelaar.

Om de kwaliteit van de civieltechnische werken te borgen is in een vroeg stadium het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt in een definitief inrichtingsplan met ontwerptekeningen, een plan voor de wateropgave en een groenplan. De projectontwikkelaar heeft zelf de technische uitwerking aangeleverd. De afdeling OW heeft de documenten getoetst en -indien nodig- suggesties gedaan tot verbetering.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat er een goede samenwerking was tussen ontwikkelaar en gemeente. Voordeel van de vroegtijdige uitwerking van de civieltechnische werkzaamheden is dat de aanpassing van het stedenbouwkundig plan meteen in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

De projectontwikkelaar geeft aan dat hij sneller en efficiënter aan het bouwen kan op het moment dat hij zelf de werkzaamheden mag doen.

Via de anterieure overeenkomst is geborgd worden dat als de toekomstige bewoners in hun woning wonen en de ontwikkelaar de werkzaamheden niet meer kan (laten) uitvoeren, de gemeente ten alle tijden in staat is om de woonwijk af te maken.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

De ontwikkelaar levert het bestemmingsplan aan en gaat zelf de civieltechnische werkzaamheden uitvoeren. Met hem is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin wordt het verhaal van plankosten, eventuele planschade en de aanleg van de openbare ruimte geregeld. De zakelijke beschrijving van de inhoud en de exploitatieopzet zijn bijgevoegd.

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 indieners van de zienswijze ontvangen het raadsbesluit en de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. Zij kunnen 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. De projectontwikkelaar heeft een website waarop (verkoop)informatie van het plan te vinden is. Voor sfeerbeelden van het plan wordt verwezen naar deze website (<https://sterrenkijkmade.nl>).

WAT IS DE VERVOLGPCEDURE?

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



J.L.W. Liebrecht
Gemeentesecretaris a.i.



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

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.;24 november 2020

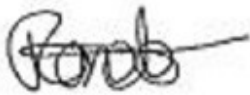
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ;

B e s l u i t :

1. de ingediende zienswijzen van reclamanten 1, 2 en 3 ontvankelijk en ongegrond te verklaren zoals beschreven in de "Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen";
2. de ingediende zienswijze van reclamanten 4 niet ontvankelijk te verklaren zoals beschreven in de "Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen";
3. de ingediende zienswijze van Waterschap Brabantse Delta ontvankelijk en gegrond te verklaren zoals beschreven in de "Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen";
4. het ontwerpbestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.1719.1bp19Leeuwerikstr-vg01 gewijzigd vast te stellen zoals beschreven in de "Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen";
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Made, 17 december 2020

de raad voornoemd,



F.M.C. Ronde

Griffier



Deze brief is getekend namens:

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

Voorzitter raad