

Aan de Raad

Made, 8 april 2010

Raadsvergadering: 6 mei 2010	
Onderwerp:	vaststelling bestemmingsplan "F-Veld Terheijden" (NL.IMRO.1719.2bp10fveld-vg01)
Nummer raadsnota: 8	

Portefeuillehouder: J. van Meggelen Ambtelijke coördinatie: afdeling Grondgebied Steller: Pie Bauer	
Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Nota zienswijzen en bijlage behorende bij punt 1.4 uit de nota zienswijzen (digitaal beschikbaar)	Ter inzage: 1. ontwerp-bestemmingsplan F-veld Terheijden 2. Alle ingekomen zienswijzen 3. Verslag en advies hoorcommissie bestemmingsplannen d.d. 09.02.10/ 24.02.10 4. exploitatie-opzet (vertrouwelijk)

SAMENVATTING

In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan F-veld Terheijden ter vaststelling aangeboden aan de raad. Er zijn zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingediend. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad geldt er een reguliere beroepstermijn van 6 weken bij de Raad van State.

Vij stellen uw raad voor de ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan "F-veld Terheijden" ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen. Met de ontwikkelende partijen (woningstichting Volksbelang en Startersvereniging Dynamisch Jong Drimmelen) is een driepartijenovereenkomst gesloten, waarbij Woningstichting Volksbelang optreedt als "achtervang" voor de starterswoningen. Ten behoeve van de realisatie van het plan is een exploitatieopzet gemaakt, waaruit blijkt dat de uitvoering van het plan minimaal budgetneutraal is.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Het voorliggende bestemmingsplan "F-veld Terheijden" vormt het planologisch-juridisch kader voor het realiseren van 34 woningen op het voormalige F-veld in Terheijden (gelegen aan de westzijde van de woningen aan de Vlierlaan).

Het plan voorziet in de bouw van 10 sociale huurwoningen, 20 starters koopwoningen (goedkope koop) en 4 vrije sectorwoningen.

HOE GAAN WE DIT DOEN?

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan "F-veld Terheijden" van 11 december 2009 tot en met 21 januari 2010 ter inzage gelegen. Hiervan is op 10 december 2009 middels een gemeentelijke publicatie mededeling gedaan in het Carillon en in de Staatscourant.

Gedurende de termijn van terziesleeging zijn door de volgende personen schriftelijk zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingediend.

1. Dhr. T.J.J. Franken, Haagwinde 37, 4844 HA te Terheijden, bij schrijven d.d. 5 januari 2010, ingekomen 7 januari 2010;
2. Mevr. E. Peeters, Weegbree 45, 4844 HC te Terheijden, bij schrijven d.d. 7 januari 2010, ingekomen 11 januari 2010;
3. J.P.M.M. Vermeeren, Mattenbies 5, 4844 HP te Terheijden, bij schrijven d.d. 7 januari 2010, ingekomen 12 januari 2010;
4. F. Kuijlaars, Bosbies 7, 4844 HM te Terheijden, bij schrijven d.d. 12 januari 2010, ingekomen 14 januari 2010;
5. C. Korebrijs en T. Korebrijs-Trommelen, Vlierlaan 9, 4844 HN te Terheijden, bij schrijven d.d. 11 januari 2010, ingekomen 14 januari 2010;
6. A.A. van Beek, Vlierlaan 22, 4844 HK te Terheijden, bij schrijven d.d. 13 december 2009, ingekomen 14 januari 2010;
7. Dhr. A.J.H. Buijsters, Vlierlaan 10, 4844 HK te Terheijden, bij schrijven d.d. 15 januari 2010, ingekomen 19 januari 2010;
8. M.C.J. Faasen, Vlierlaan 11, 4844 HN te Terheijden, bij schrijven d.d. 15 januari 2010, ingekomen 19 januari 2010;
9. W. Eindhoven, Gentiaan 10, 4844 HL te Terheijden, bij schrijven d.d. 18 januari 2010, ingekomen 19 januari 2010;
10. A. Witlox, Haagwinde 39, 4844 HA te Terheijden, bij schrijven d.d. 18 januari 2010, ingekomen 19 januari 2010;
11. K. Witlox, Haagwinde 39, 4844 HA te Terheijden, bij schrijven d.d. 18 januari 2010, ingekomen 19 januari 2010;
12. Belangengroep Vaartkant 1+2 Terheijden p/a dhr. J.F.M. Mulder, Vlierlaan 18, 4844 HK te Terheijden, bij schrijven d.d. 19 januari 2010, ingekomen 19 januari 2010;
13. M.T.P. Mulder - Kruitwagen, Vlierlaan 18, 4844 HK te Terheijden, bij schrijven d.d. 17 januari 2010, ingekomen 19 januari 2010;
14. Dhr. J.F.M. Mulder, Vlierlaan 18, 4844 HK te Terheijden, bij schrijven d.d. 18 januari 2010, ingekomen 19 januari 2010;
15. J.F.G. Mulder, Vlierlaan 18, 4844 HK te Terheijden, bij schrijven d.d. 18 januari 2010, ingekomen 19 januari 2010;
16. P. Verdaasdonk, Vlierlaan 16, 4844 HK te Terheijden, bij schrijven d.d. 16 januari 2010, ingekomen 20 januari 2010;
17. H. van Dongen, Waterbies 13, 4844 HJ te Terheijden, bij schrijven d.d. 18 januari 2010, ingekomen 20 januari 2010;
18. Dhr. H.T.M. Bakker, Mattenbies 7, 4844 HP Terheijden, bij schrijven d.d. 20 januari 2010, ingekomen 21 januari 2010;

Eerst wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat, waarbij tevens eventuele tijdens de hoorzitting ingediende aanvullende informatie is verwerkt. Hierop volgend wordt beoordeeld of de ingebrachte zienswijzen tot wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan kunnen leiden.

Inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen
In de bijlage treft u een nota zienswijzen aan. In deze nota wordt inhoudelijk op de ingebrachte zienswijzen ingegaan. Hierbij wordt de volgorde aangehouden die eveneens bij de opstelling van ingekomen zienswijzen is gehanteerd.

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 hebben kenbaar gemaakt, in de gelegenheid te stellen tot het geven van een nadere mondelinge toelichting. Ter voldoening hieraan zijn betrokkenen in twee deelsessies op 9 februari 2010 en 24 februari 2010 in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. Reclamanten genoemd onder 1, 2, 4, 6, 7, 9, 11, 15, 17, 19, en 25 hebben van deze geboden gelegenheid geen gebruik gemaakt.
Alle overige reclamanten hebben wel gebruik gemaakt van de gelegenheid hun zienswijze mondeling toe te lichten. Het verslag en advies van deze zitting zijn voor u ter inzage gelegd.

Ontvankelijkheid
Alvorens wordt overgegaan tot een inhoudelijke toetsing van de ingebrachte zienswijzen, dient te worden onderzocht of reclamanten met hun zienswijze ontvankelijk zijn. Ingevolge artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening heeft eenieder het recht binnen de termijn van ter inzage legging bij de gemeenteraad een zienswijze in te dienen tegen een ontwerp-bestemmingsplan. Alle ingekomen zienswijzen zijn tijdig binnen de daartoe opengestelde termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

19. A.J.A. Keek en J. Keek van Erve, Vlierlaan 24, 4844 HK te Terheijden, bij schrijven d.d. 19 januari 2010, ingekomen 21 januari 2010;
20. Dhr. H. van Osch – de Vries, Vlierlaan 7, 4844 HN te Terheijden, bij schrijven d.d. 15 januari 2010, ingekomen 20 januari 2010;
21. Dhr. E. de Haas, Vlierlaan 5, 4844 HN te Terheijden, bij schrijven d.d. 20 januari 2010, ingekomen 20 januari 2010;
22. Dhr. F. van Osch, Vlierlaan 7, 4844 HN te Terheijden, bij schrijven d.d. 14 januari 2010, ingekomen 20 januari 2010;
23. Dhr. F. van Leent en mevr. N. Kobes, Mattenbies 11, 4844 HP te Terheijden, bij schrijven d.d. 20 januari 2010, ingekomen 21 januari 2010;
24. P.J.M. Klijjs, Vlierlaan 21, 4844 HN te Terheijden, bij schrijven d.d. 18 januari 2010, ingekomen 21 januari 2010;
25. Mevr. S. de Keizer en Dhr. P. de Jong, Vlierlaan 3, 4844 HN te Terheijden, bij schrijven d.d. 20 januari 2010, ingekomen 22 januari 2010.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Om dit plan F-veld te kunnen realiseren is het noodzakelijk geweest om hiervoor een nieuw bestemmingsplan op te stellen. In het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan Buitengebied en heeft de grond de bestemming Sportterrein. Met dit bestemmingsplan wordt de grond met een bestemming sportterrein omgezet in een bestemming Wonen, Groen, Tuin, Verkeer en Water.

Op basis van de vigerende structuurvisie (2003) en het uitwerkingsplan van het streekplan (dec. 2004) behoort onderhavige locatie tot het stedelijk gebied en is het volledig gelegen binnen de contourenlijnen zoals die rond de kern Terheijden zijn getrokken, waarbinnen stedelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Voorliggend plan is eveneens in lijn met de woonvisie (2004), het startersbeleid (2007), en de sturingscriteriabeleid (apr. 2007) waarbij de gemeente met behulp van plannen de kansen voor jongeren en jonge gezinnen op de woningmarkt tracht te vergroten door het bouwen van starterswoningen.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

Het plangebied is in eigendom van de gemeente Drimmelen. De gemeente is voor het plangebied een samenwerking aangegaan met woningstichting Volksbelang uit Mado voor het ontwikkelen van de woningen.

Voor de starterswoningen is een 3-partijen overeenkomst gesloten tussen de gemeente, woningstichting Volksbelangen Startersvereniging Dynamisch Jong Drimmelen.

Woningstichting Volksbelang treedt daarbij op als 'achtervang' voor de starterswoningen.

Binnen het project F-veld is sprake van een gemeentelijke grondexploitatie. Door en voor rekening van de gemeente wordt de grond bouw- en woonrijp gemaakt. Onder andere aan de hand van de kosten van bouw en woonrijp maken is voor de realisatie van het plan een exploitatieopzet opgesteld waaruit blijkt dat de uitvoering van het plan minimaal budgetneutraal is. Deze exploitatieopzet ligt op de gebruikelijke wijze voor u vertrouwelijk ter inzage.

Planschadeovereenkomst

Met woningstichting Volksbelang wordt een planschadeovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over eventueel door de woningstichting Volksbelang te vergoeden planschades en bijkomende kosten.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Via een publicatie in het Carillon en via de Staatscourant zal de bevolking op de hoogte worden gesteld van het vastgestelde bestemmingsplan. De te verlenen bouwvergunningen zullen te zijner tijd in het Carillon gepubliceerd worden.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

Na vaststelling van het bestemmingsplan, staat nog beroep open bij de Raad van State. Daags na het aflopen van de beroepstermijn zal het bestemmingsplan in werking treden en kunnen bouwvergunningen worden afgegeven.

RESUMEREND

De beoordeling van de zienswijzen zoals weergegeven in de nota zienswijzen is in goed overleg met de hoorcommissie bestemmingsplannen geformuleerd.

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

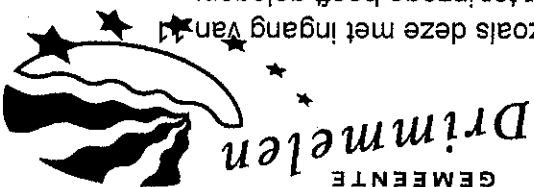
1. alle ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "F-veld Terheijden" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
3. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1719.2bpOF-veld naar NL.IMRO.1719.2bp10fveld-vg01
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de exploitatieopzet die op de gebruikelijke wijze vertrouwelijk ter inzage ligt vast te stellen.
6. de indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen,

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

drs. C. Smits
Secretaris

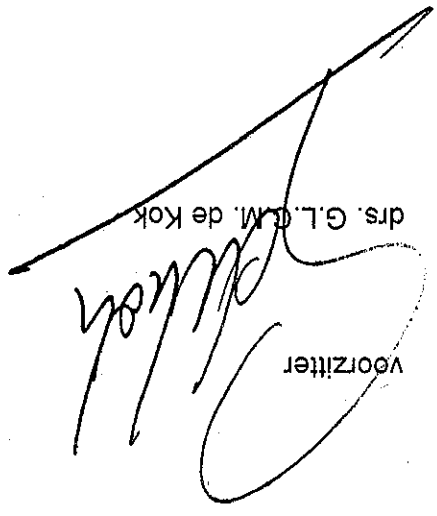
De raad van de gemeente Drimmelen;

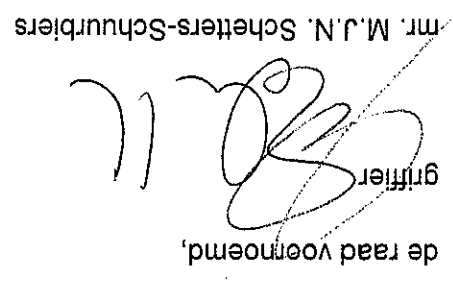


gezien het ontwerp bestemmingsplan F-veld Terheijden, zoals deze met ingang van 1 december 2009 tot en met 21 januari 2010 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

Gezien de tegen dit ontwerp bestemmingsplan ingekomen zienswijzen van:

1. Dhr. T.J.J. Franken, Haagwinde 37, 4844 HA te Terheijden, bij schrijven d.d. 5 januari 2010, ingekomen 7 januari 2010;
2. Mevr. E. Peeters, Weegbree 45, 4844 HC te Terheijden, bij schrijven d.d. 7 januari 2010, ingekomen 11 januari 2010;
3. J.P.M.M. Vermeeren, Mattenbies 5, 4844 HP te Terheijden, bij schrijven d.d. 7 januari 2010, ingekomen 12 januari 2010;
4. F. Kuijlaars, Bosbies 7, 4844 HM te Terheijden, bij schrijven d.d. 12 januari 2010, ingekomen 14 januari 2010;
5. C. Korebrits en T. Korebrits-Trommelen, Vlierlaan 9, 4844 HN te Terheijden, bij schrijven d.d. 11 januari 2010, ingekomen 14 januari 2010;
6. A.A. van Beek, Vlierlaan 22, 4844 HK te Terheijden, bij schrijven d.d. 13 december 2009, ingekomen 14 januari 2010;
7. Dhr. A.J.H. Buijnsters, Vlierlaan 10, 4844 HK te Terheijden, bij schrijven d.d. 15 januari 2010, ingekomen 19 januari 2010;
8. M.C.J. Faasen, Vlierlaan 11, 4844 HN te Terheijden, bij schrijven d.d. 15 januari 2010, ingekomen 19 januari 2010;
9. W. Eindhoven, Gentiaan 10, 4844 HL te Terheijden, bij schrijven d.d. 18 januari 2010, ingekomen 19 januari 2010;
10. A. Witlox, Haagwinde 39, 4844 HA te Terheijden, bij schrijven d.d. 18 januari 2010, ingekomen 19 januari 2010;
11. K. Witlox, Haagwinde 39, 4844 HA te Terheijden, bij schrijven d.d. 18 januari 2010, ingekomen 19 januari 2010;
12. Belangengroep Vaartkant 1+2 Terheijden p/a dhr. J.F.M. Mulder, Vlierlaan 18, 4844 HK te Terheijden, bij schrijven d.d. 19 januari 2010, ingekomen 19 januari 2010;
13. M.T.P. Mulder - Kruitwaggen, Vlierlaan 18, 4844 HK te Terheijden, bij schrijven d.d. 17 januari 2010, ingekomen 19 januari 2010;
14. Dhr. J.F.M. Mulder, Vlierlaan 18, 4844 HK te Terheijden, bij schrijven d.d. 18 januari 2010, ingekomen 19 januari 2010;
15. J.F.G. Mulder, Vlierlaan 18, 4844 HK te Terheijden, bij schrijven d.d. 18 januari 2010, ingekomen 19 januari 2010;
16. P. Verdaasdonk, Vlierlaan 16, 4844 HK te Terheijden, bij schrijven d.d. 16 januari 2010, ingekomen 20 januari 2010;
17. H. van Dongen, Waterbies 13, 4844 HJ te Terheijden, bij schrijven d.d. 18 januari 2010, ingekomen 20 januari 2010;
18. Dhr. H.T.M. Bakker, Mattenbies 7, 4844 HP Terheijden, bij schrijven d.d. 20 januari 2010, ingekomen 21 januari 2010;
19. A.J.A. Keek en J. Keek van Erve, Vlierlaan 24, 4844 HK te Terheijden, bij schrijven d.d. 19 januari 2010, ingekomen 21 januari 2010;
20. Dhr. H. van Osch – de Vries, Vlierlaan 7, 4844 HN te Terheijden, bij schrijven d.d. 15 januari 2010, ingekomen 20 januari 2010;
21. Dhr. E. de Haas, Vlierlaan 5, 4844 HN te Terheijden, bij schrijven d.d. 20 januari 2010, ingekomen 20 januari 2010;


 drs. G.L.M. de Kok
 voorzitter


 mr. M.J.N. Schettters-Schuurbiers
 griffier
 de raad voornoemd,

Made, 6 mei 2010

Besluit:

1. alle ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "F-veld Terheijden" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
3. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1719.2bPOF-veld naar NL.IMRO.1719.2bpl0fvelid-vg01;
4. geen exploitatieplan vast te stellen en;
5. de exploitatieopzet die op de gebruikelijke wijze vertrouwelijk ter inzage ligt vast te stellen;
6. de indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 april 2010;
 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; de artikelen 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

22. Dhr. F. van Osch, Vlierlaan 7, 4844 HN te Terheijden, bij schrijven d.d. 14 januari 2010, ingekomen 20 januari 2010;
23. Dhr. F. van Leent en mevr. N. Kobes, Mattenbies 11, 4844 HP te Terheijden, bij schrijven d.d. 20 januari 2010, ingekomen 21 januari 2010;
24. P.J.M. Klijs, Vlierlaan 21, 4844 HN te Terheijden, bij schrijven d.d. 18 januari 2010, ingekomen 21 januari 2010;
25. Mevr. S. de Keizer en Dhr. P. de Jong, Vlierlaan 3, 4844 HN te Terheijden, bij schrijven d.d. 20 januari 2010, ingekomen 22 januari 2010.