

Aan de Raad

Made, 11 maart 2010

Raadsvergadering: 15 april 2010		Nummer raadsnota: 17
Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan "Made-Oost"		
Portefeuillehouder: J. van Meggelen Ambtelijke coördinatie: afdeling Grondgebied Steller: Pie Bauer	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Nota zienswijzen 3. Nota ambtshalve wijzigingen	Ter inzage: 1. ontwerp-bestemmingsplan Made-Oost 2. Alle ingekomen zienswijzen 3. Verslag en advies hoorcommissie bestemmingsplannen d.d. 09.02.10 4. getekende projectrealisatie-overeenkomst en allonge (vertrouwelijk) 5. getekende anterieure overeenkomst

SAMENVATTING

In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan Made-Oost ter vaststelling aangeboden aan de raad. Er zijn zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingediend. Daar het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld kan op basis van artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan pas 6 weken na vaststelling bekend gemaakt worden. Gedeputeerde Staten kunnen in deze tussenliggende periode gebruik maken van hun aanwijzingsbevoegdheid. Na het verstrijken van de 6 wekentermijn geldt de reguliere beroepstermijn van 6 weken bij de Raad van State.

Wij stellen uw raad voor de ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan "Made-Oost" thans ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

Met de ontwikkelende partijen zijn verschillende overeenkomsten aangegaan. Op basis van deze overeenkomsten werd een sluitende exploitatieopzet voor het project gemaakt. Middels de gesloten overeenkomsten is het kostenverhaal dan ook verzekerd en zijn er afspraken gemaakt over de fasering en de kwaliteit, zodat uw raad conform artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Het voorliggende bestemmingsplan "Made-Oost" vormt het planologisch-juridisch kader voor het realiseren van 152 woningen in de oksel Kalverstraat/Zandstraat te Made.

In het onderhandelingstraject tussen de ontwikkelaars en gemeente heeft dit geleid tot het volgende onderhandelingsresultaat zijnde: 16 gestapelde starterswoningen, 24 tussenwoningen, 18 hoekwoningen, 80 vrije sectorwoningen en 14 Ruimte voor Ruimtekevels. De daaraan gekoppelde prijzen treft u in de projectrealisatieovereenkomst aan, welke voor u vertrouwelijk ter inzage is gelegd.

Tevens is voorzien in de bouw van 1 vrijstaande woning op het perceel Kalverstraat 22, waarvoor met de eigenaren een overeenkomst is getekend.

HOE GAAN WE DIT DOEN?

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Made-Oost" van 18 juli 2008 tot en met 4 september 2008 ter inzage gelegen. Hiervan is op 17 juli 2008 middels een gemeentelijke publicatie mededeling gedaan in het Carillon en in de Staatscourant.

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

1. D.J.P. Jansen, Zandstraat 13, 4921 SK te Made, bij schrijven d.d. 26 augustus 2008, ingekomen 27 augustus 2008;
2. Provincie Noord Brabant, Postbus 90151, 5200 MC te 's-Hertogenbosch, bij schrijven d.d. 26 augustus 2008, ingekomen 28 augustus 2008.
3. Mevr. J.A.M. van Gils en de heer J.W.M. van Gils, Kalverstraat 20, 4921 AB te Made, bij schrijven d.d. 28 augustus 2008, ingekomen 1 september 2008;
4. Dhr. J. van Gils, Zandstraat 11, 4921 SK te Made, bij schrijven d.d. 4 september 2008, ingekomen 4 september 2008;
5. A.H.L. Delhij, Kalverstraat 46, 4921 AB te Made, bij schrijven d.d. 1 september 2008, ingekomen 3 september 2008.

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.

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 op 9 februari 2010 in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. Reclamanten genoemd

onder 2 en 4, te weten de Provincie Noord Brabant en dhr. J. van Gils (Zandstraat 11), 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.

Inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen en door te voeren ambtshalve wijzigingen

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 opsomming van ingekomen zienswijzen is gehanteerd.

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.

Tevens treft u in de bijlage aan een voorstel tot het doorvoeren van enkele ambtshalve wijzigingen.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Om dit omvangrijke plan Made Oost te kunnen realiseren is het noodzakelijk geweest om hiervoor een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Hierbij zijn de gronden met overwegend een Agrarische Doeleinden-bestemming grotendeels omgezet in een bestemming Woondoeleinden.

Op basis van de vigerende structuurvisie en het uitwerkingsplan van het streekplan behoort onderhavige locatie tot het stedelijk gebied en is gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De exploitatie van het plan ligt in handen van een viertal ontwikkelaars bestaande uit: Pals Beheer BV, Rowa Project BVBA, Aan de Stegge Ontwikkeling Made v.o.f. en Ruimte voor Ruimte C.V. Hierna te noemen als ontwikkelaars. Tussen de gemeente en de ontwikkelaars is een projectrealisatieovereenkomst gesloten, welke voor u vertrouwelijk ter inzage ligt.

Ten behoeve van de realisatie van het project met de ontwikkelaars zijn de gebruikelijke overeenkomsten gesloten. Het betreft de volgende overeenkomsten:

Overeenkomst van aan- en verkoop van de openbare ruimte binnen de projectlocatie

De openbare ruimte binnen de projectlocatie wordt voor aanvang van de bouwwerkzaamheden door de bouwcombinatie geleverd aan de gemeente Drimmelen. Door of namens de gemeente Drimmelen zal, voor rekening van de ontwikkelaars, tot het bouwen woonrijp maken van de projectlocatie worden overgegaan. Deze transactie is vastgelegd in een overeenkomst van aan- en verkoop.

Planschadeovereenkomst

Met de bouwcombinatie is tevens een planschadeovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over eventueel door de ontwikkelaars te vergoeden planschades en bijkomende kosten.

Exploitatieovereenkomst

Daarnaast is met de ontwikkelaars een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin onder andere de volgende zaken zijn vastgelegd.

- Verrekening van de aankoopprijs van de grond ten behoeve van de openbare ruimte binnen de projectlocatie.
- Een bijdrage in de kosten van planvoorbereiding, inclusief externe onderzoeken en planbegeleiding
- Een bijdrage in de reserve Groenaanleg per m² uitgeefbaar bouwterrein.
- Een bijdrage per m² uitgeefbaar bouwterrein of, indien van toepassing per appartement in de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling.
- Het aantal woningen dat de gemeente beschikbaar stelt uit haar woningbouwprogramma.
- Verrekening van de kosten van bouw- en woonrijp maken van de projectlocatie
- Toewijzing van de woningen volgens het door de gemeenteraad vastgestelde toewijzingsbeleid

Mevrouw C.P. Stoop, mevrouw C.P.E. Smits en de heer P.W.J. Smits, eigenaren van het kavel Kalverstraat 22, zijn met de gemeente een anterieure overeenkomst aangegaan, die eveneens voor u ter inzage ligt. De overeenkomst bevat onder meer een regeling voor het verhalen van planschade.

Exploitatieopzet

Ter voldoening aan artikel 6.24 lid 3 Wro, is een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.24 Wro. De overeenkomst is gesloten in het kader van het plan "Made Oost", gelegen in de oksel van het gebied Zandstraat/ Kalverstraat te Made. Doel van het project is om woningbouw op de locatie mogelijk te maken. Middels de gesloten overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd, en zijn er afspraken gemaakt over de fasering en de kwaliteit, waardoor er conform artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke Ordening geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

Ter uitvoering van de overeenkomst worden een planschadeovereenkomst en een koopovereenkomst voor de overdracht van de grond voor het openbaar gebied gesloten.

Op basis van de afgesloten overeenkomsten werd een sluitende exploitatieopzet voor het project gemaakt. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat Ruimte voor ruimte C.V. geen bijdrage voor ambtelijke werkzaamheden zal betalen, zoals destijds in 2004 met de provincie is overeengekomen.

Middels de anterieure overeenkomst worden de gemeentelijke kosten en de bijdrage aan de voorzieningen voor ruimtelijke ontwikkelingen en rood met Groen verhaald.

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 VERVOLGPCEDURE?

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

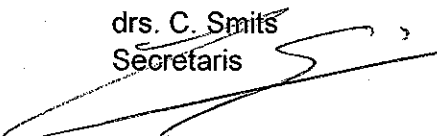
De beoordeling van de zienswijzen zoals weergegeven in de nota zienswijzen is in goed overleg met de hoorcommissie bestemmingsplannen geformuleerd.

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

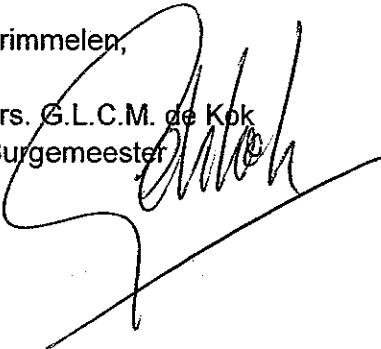
1. de ingebrachte zienswijzen onder punten 1.1, 2.1, 4.1 en 5.3 gegrond te verklaren en alle overige ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
3. het bestemmingsplan "Made-Oost" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen en;
5. de indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.

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 ontwerp bestemmingsplan Made Oost, zoals deze met ingang van 18 juli 2008 tot en met 4 september 2008 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

Gezien de tegen dit ontwerp bestemmingsplan ingekomen zienswijzen van:

1. D.J.P. Jansen, Zandstraat 13, 4921 SK te Made, bij schrijven d.d. 26 augustus 2008, ingekomen 27 augustus 2008;
2. Provincie Noord Brabant, Postbus 90151, 5200 MC te 's-Hertogenbosch, bij schrijven d.d. 26 augustus 2008, ingekomen 28 augustus 2008.
3. Mevr. J.A.M. van Gils en de heer J.W.M. van Gils, Kalverstraat 20, 4921 AB te Made, bij schrijven d.d. 28 augustus 2008, ingekomen 1 september 2008;
4. Dhr. J. van Gils, Zandstraat 11, 4921 SK te Made, bij schrijven d.d. 4 september 2008, ingekomen 4 september 2008;
5. A.H.L. Delhij, Kalverstraat 46, 4921 AB te Made, bij schrijven d.d. 1 september 2008, ingekomen 3 september 2008.

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. .. februari 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;

B e s l u i t :

1. de ingebrachte zienswijzen onder punten 1.1, 2.1, 4.1 en 5.3 gegrond te verklaren en alle overige ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
3. het bestemmingsplan "Made Oost" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen en;
5. de indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.

Made, 15 april 2010

de raad voornoemd,

griffier

mr. M.J.N. Schetters-Schuurbiers

voorzitter,

drs. G.L.S.M. de Kok

11ink8882

Gemeente Drimmelen						Reg. nr.	
Klass. nr.							
Ingekomen op - 3 NOV. 2011							
MID	MA	PZ	OW	BRW	BMO	Gg	
Diverse						Paraaf	
P. Bauer							

Raad van de gemeente Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

Datum
2 november 2011

Ons nummer
201006699/1/R3

Uw kenmerk

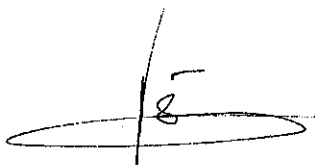
Onderwerp
Drimmelen
Bp. Made Oost

Behandelend ambtenaar
E.S.W. Wooning
070-4264192

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. J.A.M. van Gils en J.W.M van Gils (hierna tezamen en in enkelvoud: Van Gils), beiden wonend te Made, gemeente Drimmelen,
2. J.P.A.M. de Bruijn, wonend te Made, gemeente Drimmelen, appellanten,

en

de raad van de gemeente Drimmelen,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 15 april 2010 heeft de raad het bestemmingsplan "Made Oost" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Van Gils bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 13 juli 2010, en De Bruijn bij brief, bij de gemeente ingekomen op 13 juli 2010, beroep ingesteld. De gemeente heeft het beroep bij brief van 16 juli 2010 doorgestuurd naar de Afdeling, alwaar het op 19 juli 2010 is ingekomen.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, hebben de commanditaire vennootschap Ruimte voor Ruimte C.V. en de Belgische vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Rowa Projects BvBA beide een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 2 augustus 2011, waar de raad, vertegenwoordigd door mr. F. Kouwe en drs. P.R.M. Bauer, beiden werkzaam bij de gemeente, is verschenen.

Voorts is ter zitting Ruimte voor Ruimte C.V., vertegenwoordigd door C.J.M. Swart, verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woonwijk met 152 woningen aan de oostkant van de bestaande dorpsstructuur van Made.

beroep Van Gils

2.2. Van Gils voert aan dat in de publicatie van het vaststellingsbesluit ten onrechte niet is vermeld dat het plan wat betreft het perceel Kalverstraat 22 gewijzigd is vastgesteld en dat aan dit perceel in het vaststellingsbesluit de bestemming "Wonen" is toegekend.

2.2.1. De beroepsgrond heeft betrekking op een mogelijke onregelmatigheid van na de datum van het bestreden besluit en kan reeds om die reden de rechtmatigheid van het besluit niet aantasten. Deze mogelijke onregelmatigheid kan geen grond vormen voor de vernietiging van het bestreden besluit.

2.3. Van Gils betoogt dat de plantoelichting ten onrechte is ondertekend door het stedenbouwkundig adviesbureau en adviserende advocaten. Hieruit blijkt volgens hem dat de eindverantwoordelijkheid voor het plan niet ligt bij het gemeentebestuur.

2.3.1. Aan het einde van de plantoelichting en aan het einde van de planregels worden de namen van Welmers Burg Stedenbouw BV en VisserSilfhout Advocaten genoemd. Deze hebben in opdracht van de raad meegewerkt aan het tot stand komen van het plan. Anders dan Van Gils

betoogt is de plantoelichting niet door hen ondertekend. Het op 15 april 2010 genomen besluit tot vaststelling van het plan is ondertekend door de raad, waarmee de eindverantwoordelijkheid voor het plan dus bij de raad ligt.

2.4. Van Gils stelt dat in het vaststellingsbesluit door middel van een ambtshalve wijziging de bestemming "Wonen" is toegekend aan het perceel Kalverstraat 22, terwijl hij ten onrechte geen mogelijkheid heeft gehad om hiertegen een zienswijze in te dienen. Bovendien ligt aan deze beslissing een anterieure overeenkomst met de eigenaren van het perceel ten grondslag die volgens hem ten onrechte niet aan hem is kenbaar gemaakt.

2.4.1. Anders dan Van Gils heeft gesteld, had het perceel Kalverstraat 22 reeds in het ontwerpplan de bestemming "Wonen". Gelet hierop mist het beroep in zoverre feitelijke grondslag.

De met de bewoners van het perceel gesloten overeenkomst is tot stand gekomen op 15 april 2010. Blijkens de publicatie van 13 mei 2010 heeft een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ingevolge artikel 6.2.12 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) vanaf 17 mei 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van Gils heeft dus gedurende de beroepstermijn van het plan de gelegenheid gehad om kennis te nemen van de inhoud van deze zakelijke beschrijving en deze te betrekken bij zijn beroep tegen het plan.

2.5. Van Gils stelt dat in het vaststellingsbesluit aan de vier centraal in het plangebied gelegen kavels de bestemming "Wonen" is toegekend. In het ontwerpplan hadden deze gronden nog de bestemming "Agrarisch" met een wijzigingsbevoegdheid om deze bestemming om te zetten in de bestemming "Wonen". Uit het vaststellingsbesluit noch uit de publicatie hiervan blijkt volgens Van Gils waarom de raad heeft gekozen om het plan op dit punt te wijzigen. De raad had het plan daarom niet op de hierboven beschreven wijze gewijzigd kunnen vaststellen, aldus Van Gils.

2.5.1. Volgens de stukken, waaronder het verweerschrift, wenste de raad al bij de terinzagelegging van het ontwerpplan woningbouw mogelijk te maken op deze gronden. Volgens het verweerschrift zag de raad, nadat hij met de projectontwikkelaars een overeenkomst had gesloten met betrekking tot deze vier kavels, geen belemmering meer om ter plaatse bij recht woningbouw mogelijk te maken en heeft hij daarom in het vaststellingsbesluit de bestemming van deze gronden gewijzigd van "Agrarisch" naar "Wonen".

In de gegeven omstandigheden heeft de raad de bestemming aldus in redelijkheid kunnen wijzigen. Van Gils heeft voorts geen nadere argumenten aangevoerd op grond waarvan de raad in redelijkheid niet de bestemming "Wonen" had kunnen toekennen.

2.6. Van Gils betoogt dat nu zijn perceel Kalverstraat 20 buiten het plangebied is gelaten, het plan in strijd is met het provinciale en rijksbeleid om bebouwing te verdichten, aansluitend op de bestaande gebouwen. De Provinciale Planologische Commissie gaat in haar reactie in het vooroverleg naar aanleiding van het plan volgens hem ten onrechte hieraan voorbij. Hij stelt dat het niet begrijpelijk is dat de raad met hem geen

ontwikkelingsovereenkomst heeft gesloten, terwijl een dergelijke overeenkomst wel met de eigenaar van Kalverstraat 22 is gesloten. Met het oog op een mogelijke ontwikkeling van woningbouw op zijn perceel heeft hij onderhandelingen gevoerd met de ontwikkelaars die de in het plangebied voorziene woningbouw zullen realiseren. Zij waren echter volgens hem niet bereid een redelijke prijs te betalen voor het perceel. Verder voert Van Gils aan dat hij volgens de door het gemeentebestuur vastgestelde Structuurvisie en Woonvisie de mogelijkheid had moeten krijgen om op basis van zijn eigen ideeën een woning op zijn perceel te realiseren.

2.6.1. De raad betoogt dat de Nota Ruimte van het rijk globaal van aard is en nader geconcretiseerd dient te worden op perceelsniveau. Verder neemt hij het standpunt in dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid, waarbij hij een verdichting van de bebouwing door woningbouw op het perceel Kalverstraat 20 niet nodig acht. De raad stelt voorts dat hij alternatieve stedenbouwkundige invullingen heeft bekeken waarbij aanvankelijk gesprekken zijn gevoerd met Van Gils over de mogelijkheid om een woning te bouwen op diens perceel. De onderhandelingen tussen Van Gils en de projectontwikkelaars hebben volgens de raad niet geleid tot het door Van Gils gewenste resultaat, waarna de raad heeft besloten het perceel Kalverstraat 20 buiten het plan te laten.

2.6.2. Het perceel Kalverstraat 20 van Van Gils ligt buiten het plangebied. De Afdeling vat het betoog van Van Gils aldus op dat deze gronden in het plangebied hadden moeten worden opgenomen en hieraan een woonbestemming had moeten worden toegekend. Gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening komt de raad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd is met het recht.

Volgens de Nota Ruimte is het beleid van de Rijksoverheid gericht op een bundeling van verstedelijking, waarbij nieuwe bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd en de ruimte van het bebouwde gebied zo optimaal mogelijk wordt benut.

Dit beleid is nader uitgewerkt in de provinciale "Interimstructuurvisie Noord-Brabant, Brabant in ontwikkeling" (hierna: de Interimstructuurvisie). Volgens de Interimstructuurvisie dient het stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk te worden beperkt. Nieuwe ontwikkelingen dienen in geconcentreerde vorm plaats te vinden, waarbij de mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering op bestaande woon- en werklocaties dienen te worden bekeken. Bovendien dient het bestaande ruimtegebruik te worden geïntensiveerd. Het bouwen van nieuwe woningen dient volgens de Interimstructuurvisie in principe plaats te vinden in stedelijke regio's. Het college van gedeputeerde staten heeft uitwerkingsplannen opgesteld met daarin te ontwikkelen woon- en werkregio's binnen stedelijke gebieden.

In het "Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk", dat het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant heeft vastgesteld op 21 december 2004, is een deel van het landelijk gebied ten zuiden van de Plukmadestraat aangemerkt als ontwikkelingsgebied voor

woningbouw. In het uitwerkingsplan wordt vermeld dat ruimtelijke plannen dienen aan te sluiten bij het bestaand stedelijk gebied van Made, dat in de inrichting van een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de structuren en ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving en bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen zorgvuldig dient te worden omgegaan met de ruimte en het stedelijke ruimtebeslag beperkt dient te blijven. Het plangebied sluit aan bij het bestaand stedelijk gebied. In de enkele omstandigheid dat het perceel van Van Gils geen onderdeel uitmaakt van het plangebied en hierdoor een open plek zal ontstaan tussen het bestaand stedelijk gebied en de te realiseren woningen, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde planbegrenzing strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, noch dat de planbegrenzing is vastgesteld in strijd met het rijks- en provinciaal beleid.

Verder kunnen noch de omstandigheid dat in tegenstelling tot Van Gils de eigenaar van Kalverstraat 22 wel een overeenkomst heeft kunnen sluiten met het gemeentebestuur noch de omstandigheid dat Van Gils niet de gelegenheid krijgt om zijn perceel te ontwikkelen op basis van zijn eigen ideeën buiten de projectontwikkelaars om, leiden tot de conclusie dat de plangrens is vastgesteld in strijd met een goede ruimtelijke ordening of anderszins met het recht.

2.7. Van Gils voert aan dat de raad de capaciteit van de in het plan voorziene waterberging onvoldoende heeft gemotiveerd. Hij wijst hierbij op de veranderde klimatologische omstandigheden. Verder stelt hij dat niet is vastgesteld wat de gevolgen van mogelijke wateroverlast kunnen zijn voor de percelen aan de Kalverstraat, waaronder het zijne. In verband hiermee voert hij aan dat de raad ten onrechte geen voorzieningen heeft getroffen voor de kosten die uit mogelijke wateroverlast zullen voortvloeien.

2.7.1. De raad neemt het standpunt in dat uit het onderzoek van bureau Oranjewoud volgt dat de capaciteit van de waterberging voldoet. Bovendien heeft het dagelijks bestuur van het waterschap Brabantse Delta eveneens een positief advies afgegeven. Verder stelt de raad dat Van Gils geen deskundigenrapport heeft overlegd waaruit het tegendeel blijkt.

2.7.2. Volgens het onderzoeksrapport "Waterparagraaf Made Oost, Made" van bureau Oranjewoud van 16 augustus 2007 dient in het plangebied om aan de normen van het dagelijks bestuur van het waterschap te voldoen 550 m² nieuw oppervlaktewater te worden gerealiseerd en is een bergingscapaciteit van 950 m³ nodig voor hemelwaterafvoer. Het plan voorziet in ongeveer 1140 m² aan oppervlaktewater en ongeveer 2450 m² aan groene waterberging, waarmee volgens het rapport wordt voldaan aan de bergingsnorm. Van Gils heeft niet aannemelijk gemaakt dat de resultaten van dit onderzoeksrapport ondeugdelijk zijn. Gelet hierop en op het positieve advies van het dagelijks bestuur van het waterschap heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de capaciteit van de waterberging in het plangebied voldoet en behoefde hij niet nader in te gaan op de mogelijke gevolgen van eventuele wateroverlast.

2.8. Van Gils stelt dat de raad in verband met de milieutoets onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de aanwezigheid van asbest in de omgeving. De enkele opmerking van de raad dat het doen van onderzoek naar de aanwezigheid van asbest geen wettelijke verplichting is, is volgens hem onvoldoende.

2.8.1. Uit het onderzoeksrapport "Een Verkennend bodemonderzoek Plangebied Made Oost te Made" van het bureau Oranjewoud van januari 2008 volgt dat op het perceel Zandstraat 15 visueel asbestverdachte materialen zijn aangetroffen. Ter zitting heeft de raad onweersproken gesteld dat het hier gaat om een beperkt gebied. Daarnaast heeft de raad naar voren gebracht dat aan de te verlenen omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen op deze gronden de voorwaarde zal worden verbonden dat, voordat met de bouw wordt begonnen, op kosten van de projectontwikkelaar, een nader onderzoek dient te worden verricht naar de aanwezigheid van asbest. Indien hieruit blijkt dat de gronden asbest bevatten, dienen deze te worden gesaneerd, waarbij de saneringskosten eveneens voor rekening komen van de projectontwikkelaar.

Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit op dit punt onzorgvuldig is voorbereid.

2.9. Van Gils stelt dat de in de plantoelichting genoemde zorgplicht in verband met de natuurwaarden in en om het plangebied te vrijblijvend is. De raad had deze zorgplicht volgens hem nauwkeuriger moeten omschrijven.

2.9.1. Het rapport "Natuurtoets gebiedsontwikkeling Made Oost" van het bureau Oranjewoud van januari 2007 vermeldt dat in het plangebied slechts diersoorten voorkomen die op grond van de Flora- en faunawet een algemene bescherming genieten. Het plan zal volgens het rapport geen negatieve effecten hebben op strikt beschermde soorten. Verder dient volgens het rapport bij de uitvoering van werkzaamheden een zorgplicht in acht te worden genomen wat betreft de kwetsbare periode van dieren, zoals de winterslaap en voortplantingstijd. Niet gebleken is dat het plan vanwege deze zorgplicht niet uitvoerbaar zal zijn.

2.10. Van Gils voert aan dat de raad de financiële uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt nu de raad hem geen inzage heeft gegeven in de gesloten exploitatieovereenkomst. Van Gils stelt dat hij de financiële uitvoerbaarheid van het plan slechts kan beoordelen indien hij inzicht heeft in de middelen die voor de uitvoering van het plan noodzakelijk zijn en de financiële positie van de ontwikkelaars. Bovendien is er volgens hem reden om te twijfelen aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan nu de projectontwikkelaars volgens hem niet in staat waren om een redelijk bod uit te brengen op zijn perceel en de projectontwikkelaars mogelijk extra kosten zullen moeten maken vanwege de aanwezigheid van asbest en eventuele wateroverlast. Verder voert Van Gils aan dat uit een krantenbericht blijkt dat een onderdeel in de overeenkomst tussen het gemeentebestuur en een van de projectontwikkelaars is gewijzigd. Hierdoor is het volgens hem onzeker of de in het plangebied te realiseren sociale koopwoningen zullen worden verkocht tegen een passende prijs.

2.10.1. De raad neemt het standpunt in dat door de met de projectontwikkelaars gesloten exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst de financiële uitvoering van het plan voldoende is gegarandeerd. De raad stelt dat de exploitatieovereenkomst niet ter inzage is gelegd omdat deze vertrouwelijke gegevens van de projectontwikkelaars bevat. Verder is de uitvoering van de exploitatieovereenkomst volgens de raad verzekerd door middel van een bankgarantie en hoofdelijke aansprakelijkheid van de projectontwikkelaars.

2.10.2. Ingevolge artikel 3.1.6., eerste lid en onder f, van het Bro gaan een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld van een toelichting, waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd.

2.10.3. Volgens de plantoelichting is ten behoeve van de uitvoering van het plan een exploitatieovereenkomst gesloten tussen het gemeentebestuur en de projectontwikkelaars, waarmee de financiële haalbaarheid van het plan is verzekerd. De raad heeft bovendien onweersproken gesteld dat overeenkomstig artikel 6.2.12 van het Bro een zakelijke beschrijving van de exploitatieovereenkomst ter inzage heeft gelegen. Gelet hierop heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat ten aanzien van de verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid van het plan aan de wettelijke vereisten is voldaan.

2.10.4. Met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid van het plan overweegt de Afdeling als volgt.

Aangezien de capaciteit van de waterberging in het plangebied voldoet aan de normen van het waterschap, is niet aannemelijk dat de kosten van bestrijding van mogelijke wateroverlast onevenredig hoog zullen zijn. Verder is reeds hierboven vastgesteld dat de onderzoeks- en saneringskosten met betrekking tot het asbest in een deel van het plangebied voor rekening komen van de projectontwikkelaar. Daarnaast heeft de raad te kennen gegeven dat voor de uitvoering van de exploitatie-, onderscheidenlijk planschadeovereenkomst een bankgarantie en een verklaring van hoofdelijke aansprakelijkheid zijn afgegeven.

Met betrekking tot hetgeen Van Gils heeft aangevoerd omtrent de verkoop van sociale koopwoningen in het plangebied, wordt overwogen dat het plan niet voorziet in de bouw van woningen die tot een bepaalde woningcategorie worden gerekend en dat deze in de onderhavige procedure dan ook niet ter beoordeling staat. Overigens vormt de omstandigheid dat een deel van de woningen wellicht tegen een hogere prijs zal worden verkocht als gevolg van de wijziging in de overeenkomst in beginsel geen belemmering voor de verkoop hiervan en de uitvoerbaarheid van het plan.

Gelet op het vorenstaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat het plan financieel uitvoerbaar is.

2.11. Van Gils betoogt dat de op grond van het plan te realiseren ruimte-voor-ruimte-woningen op de centraal in het plangebied gelegen vier kavels in paragraaf 6.1 van de plantoelichting ten onrechte worden omschreven als een ondergeschikt onderdeel binnen het plan.

2.11.1. De plantoelichting maakt geen onderdeel uit van het plan. Aan de inhoud hiervan komt dan ook geen bindende betekenis toe. Overigens worden de betreffende kavels in de plantoelichting, anders dan Van Gils betoogt, niet specifiek omschreven als een ondergeschikt onderdeel binnen het plan.

2.12. Ten aanzien van hetgeen Van Gils voor het overige heeft aangevoerd overweegt de Afdeling dat hij zich in het beroepschrift beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijzen. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijzen. Van Gils heeft in het beroepschrift geen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijzen in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

2.13. In hetgeen Van Gils heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

beroep De Bruijn

2.14. De Bruijn voert aan dat de bouwvlakken van de beoogde woningen ten westen van zijn gronden aan de Zandstraat 9 ten opzichte van het ontwerpplan dichter bij zijn gronden zijn gelegd, hetgeen ten koste zal gaan van zijn privacy en het uitzicht vanuit zijn woning.

2.14.1. De raad stelt dat de afstand tussen de woning en tuin van De Bruijn en de hiernaast voorziene woningen voldoende groot is. Verder neemt de raad het standpunt in dat het voorliggende plan voor De Bruijn een verbetering betekent ten opzichte van het vorige plan. Ingevolge dat plan mochten op bedoelde gronden gebouwen worden gerealiseerd met een groter oppervlak en een hogere bouwhoogte dan thans in het voorliggende plan is toegestaan, aldus de raad.

2.14.2. Aan de westelijke zijde van het perceel van De Bruijn aan de Zandstraat 9 grenst het plandeel met de bestemming "Wonen". Op dit plandeel zijn twee bouwvlakken gelegd. Eén bouwvlak ligt naast de woning van De Bruijn en één bouwvlak naast zijn achtertuin.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1, onder a, van de planregels is het plandeel met de bestemming "Wonen" onder andere bestemd voor wonen.

Ingevolge lid 7.2.2, onder b, mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

Ingevolge lid 7.2.2, onder f en g, mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan in de verbeelding is aangegeven.

2.14.3. Blijkens de verbeelding bedraagt de maximaal toegestane goot-, onderscheidenlijk bouwhoogte van de voorziene woning in het bouwvlak naast de tuin van De Bruijn 6 m onderscheidenlijk 11 m. Verder bedraagt de

afstand tussen het bouwvlak en de gronden van De Bruijn ongeveer 4 m.

Blijkens de verbeelding bedraagt de maximaal toegestane goot-, onderscheidenlijk bouwhoogte van de te bouwen woning in het bouwvlak naast de woning van De Bruijn 6 m onderscheidenlijk 10 m. Verder bedraagt de afstand tussen dit bouwvlak en de woning van De Bruijn ongeveer 9 m.

Gelet op het bovenstaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de bouw van deze woningen er niet toe zal leiden dat de privacy van De Bruijn en het uitzicht vanuit zijn woning onevenredig worden aangetast.

2.15. De Bruijn stelt dat aan de achterzijde van zijn woning in het ontwerpplan parkeerplaatsen waren gepland, maar dat deze in het vaststellingsbesluit niet meer voorkomen. Met het oog op mogelijke parkeerproblemen dienen deze parkeerplaatsen volgens hem in het plan te worden gehandhaafd.

2.15.1. De raad stelt dat het aantal parkeerplaatsen niet is verminderd ten opzichte van het ontwerpplan en dat het plan ruimschoots voldoet aan de geldende parkeernormen.

2.15.2. Ingevolge artikel 5, lid 5.1, onder b, van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Verkeer" onder andere bestemd voor parkeervoorzieningen. In de plantoelichting wordt vermeld dat in het plan is voorzien in 1,9 parkeerplaatsen per huishouden, waarbij ongeveer 140 parkeerplaatsen op eigen erf en ongeveer 155 in de openbare ruimte zullen worden aangelegd. Niet gebleken is dat dit niet voldoende zou zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte in het plangebied. Gelet hierop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij de vaststelling van het plan onvoldoende rekening heeft gehouden met de parkeerbehoefte in het plangebied.

2.16. In hetgeen De Bruijn heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

Proceskostenveroordeling

2.17. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. M.G.J. Parkins-de Vin, voorzitter, en
mr. M.W.L. Simons-Vinckx en mr. G. van der Wiel, leden, in
tegenwoordigheid van mr. F.W.M. Kooijman, ambtenaar van staat.

w.g. Parkins-de Vin
voorzitter

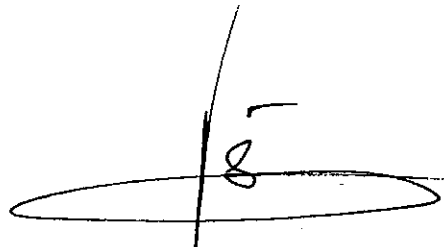
w.g. Kooijman
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 2 november 2011

177-656.

Verzonden: 2 november 2011

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line crossing through the middle.

mr. H.H.C. Visser