

Aan de Raad

Made, 24 november 2020

Agendapuntnummer: 6

Raadsvergadering 17 december 2020		Registratienummer: 2020052289 Casnr: 20.00770
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Zijlbergsestraat		
Portefeuillehouder: P.J.W. Stoop Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: P. van Cappelle	Bijlagen: 1. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen – geanonimiseerd 2. Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst 3. Overzicht plankosten – VERTROUWELIJK 4. Bestektekening	Ter inzage: 1. Ontwerpbestemmingsplan (compleet) via ruimtelijkeplannen.nl 2. Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst 3. Overzicht plankosten (vertrouwelijk voor de raad)
SAMENVATTING ‘Van der Heijden Projectontwikkeling BV’ heeft in overleg met de gemeente een inrichtingsplan ontwikkeld om in twee fases 85 woningen te bouwen aan de Zijlbergsestraat in Made. Om dit woningbouwproject genaamd ‘Het venster van Made’ mogelijk te maken is met de exploitant een anterieure overeenkomst afgesloten, is het inrichtingsplan uitgewerkt en moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Naar aanleiding hiervan wordt u verzocht het bestemmingsplan ‘Zijlbergsestraat’ vast te stellen.		

VOORGESCHIEDENIS

Al jarenlang heeft de gemeente de wens om het bedrijf ‘Van Iersel B.V.’ te huisvesten op een meer geschikte locatie buiten de woonkern van Made. Van Iersel B.V. heeft zelf ook aangegeven te willen verhuizen. Daarnaast is er de wens om dit perceel, plus het naastgelegen braakliggende terrein, t.b.v. woningbouw te ontwikkelen. Naar aanleiding hiervan is de gemeente in 2019 in overleg getreden met ‘Van der Heijden Projectontwikkeling B.V.’ (verder: de exploitant), die hiervoor een principeverzoek had ingediend. Om Van Iersel B.V. te verplaatsen en de versnelling in de woningbouw handen en voeten te geven, zijn de gemeente en de exploitant in 2020 voortvarend aan de slag gegaan om het inrichtingsplan uit te werken, de noodzakelijke overeenkomsten af te sluiten en de bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

De verhuizing van Van Iersel B.V. buiten de kern Made en de bouw van 85 woningen op dit braakliggende terrein, waardoor er een kwaliteitsimpuls ontstaat in dit gebied en de directe omgeving en tegemoet wordt gekomen aan de woningbehoefte. Om dit mogelijk te maken is vaststelling van dit bestemmingplan noodzakelijk.*

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

U wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen om daarmee het inrichtingsplan mogelijk te maken. Het inrichtingsplan bestaat uit 85 woningen waarvan 21 appartementen en 64 grondgebonden woningen, die allen in de verkoop zullen worden gezet. (Zie bijlage 4 voor bestektekening.) Het volledige ontwerpbestemmingsplan inclusief bijlagen kunt u vinden op: <http://publiek.tercera-ro.nl/officieel/1719/NL.IMRO.1719.1bp19zijlbergsestr-ON01/index.html>

In het traject van totstandkoming van financiële afspraken met de exploitant, is een van de uitgangspunten geweest om de uiteindelijke v.o.n. prijzen van de nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk te drukken. Echter, o.a. vanwege de verwervingskosten van deze locatie en het vertrek van Van Iersel B.V. wat hiermee samen hangt, kan deze woningbouwontwikkeling alleen mogelijk gemaakt worden met een beperkte hoeveelheid goedkopere woningen. Op basis van overleg tussen de exploitant, Woonvizier en de gemeente is daarnaast geconcludeerd dat de stichtingskosten om te komen tot sociale woningbouw in dit project te hoog zijn om dit succesvol in te kunnen vullen. Dit maakt de verdeling van de voorziene v.o.n. prijzen als volgt:

- geen woningen onder de €200.000,-;
- 25 woningen van €200.000,- tot €295.000,-;
- 60 woningen van meer dan €295.000,-.

De indicatieve prijzen van deze woningen maken dat deze woningen primair niet zijn bedoeld voor starters of senioren. Dit woningbouwproject richt zich met name op gezinnen/doorstromers, een doelgroep waar binnen onze gemeente ook een vraag naar nieuwbouwwoningen is. Met dit project wordt beoogd deze doelgroep een aantrekkelijk alternatief te bieden, waardoor goedkopere woningen voor starters vrij zouden kunnen komen. Realisatie van een speelvoorziening onderstreept dit.

Het inrichtingsplan voldoet in zijn geheel aan wettelijke vereisten en voldoet, op de verdeling van v.o.n. prijzen na, aan het gemeentelijk beleid. Zo is het inrichtingsplan stedenbouwkundig ingepast, waarbij de woningen en het appartementencomplex in dezelfde stijl en met dezelfde details worden uitgevoerd. Tevens is er een speelvoorziening in het plan (aan de noordzijde op de retentievoorziening) en voldoet het inrichtingsplan verkeerstechnisch aan het ASVV en het Beleidsplan Verkeer en Vervoer. Zie hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de hoeveelheid openbaar groen stelt de gemeente in het groenbeleidsplan de ambitie van 50 m² openbaar groen per woning in de kernen. Dit betreft een richtlijn waarop maatwerk kan worden toegepast. Nieuwbouwplannen worden ten aanzien van de hoeveelheid openbaar groen onder andere beoordeeld in relatie met bestaand groen in de omgeving. Gelet op het robuuste openbaar groen ten zuiden van het Olmenpad, kan er in dit geval worden volstaan met de aanwezigheid van 40 m² openbaar groen per woning. Naast de aanwezigheid van bomen langs de nieuw te bouwen wegen “Zuideind”, “Zilverberg” en “Rendout”, wordt dit opgelost door parkeerplaatsen en opritten niet geheel te verharderen, maar een combinatie van groene verharding toe te passen. Hierdoor ontstaat een groener beeld en een verbeterde afvoer van hemelwater. (Zie de dwarsprofielen in de bestektekening, die als bijlage 4 is toegevoegd.)

Tot slot wordt er voldaan aan de planologische beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en wordt er voldaan aan alle omgevings- en milieuaspecten. Zie achtereenvolgens hoofdstuk 3 en 4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Duurzaamheidsparagraaf

Ten aanzien van de opvang van hemelwater wordt er aan de noordzijde van het plangebied een retentievoorziening ontwikkeld. Dit zorgt voor een duurzame waterhuishouding in het

plan. I.h.k.v. multifunctioneel ruimtegebruik wordt op de retentievoorziening tevens eens een speelvoorziening gerealiseerd. Daarnaast voldoen de woningen aan de energieprestatie indicatoren die gelden voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Hiermee is er sprake van een duurzaam ontwerp en optimale isolatie.*

WAT GAAN WE DOEN?

Op 18 augustus 2020 heeft het college besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding daarvan heeft het ontwerpbestemmingsplan van 28 augustus 2020 tot en met 8 oktober 2020 ter inzage gelegen. Er zijn twee ontvankelijke zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. Voor een project van deze omvang is dit niet veel. Dit is te verklaren door de proactieve houding van de exploitant, die gedurende het traject met omwonenden in gesprek is gebleven om eventuele bezwaren te verhelpen. Naar aanleiding van dit contact hebben beide reclamanten inmiddels aangegeven dat zij geen behoefte hadden aan toelichting bij de hoorcommissie. De zienswijzen hebben niet geleid tot planaanpassing. Wel hebben enkele nieuwe inzichten geleid tot (relatief kleine) ambtshalve wijzigingen. De beantwoording van de zienswijzen, de ambtshalve wijzigingen en de zienswijzen zelf, zijn als bijlage 1 toegevoegd.

Naast de vaststelling van het bestemmingsplan wordt u gevraagd de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren. Hiermee wordt de juridische beroepsprocedure vereenvoudigd en versnelt. Impliciet zou u hiermee voor dit woningbouwproject urgentie uitspreken. De crisis- en herstelwet van toepassing verklaren heeft vier gevolgen:

- Een pro-forma beroepsschrift is niet meer mogelijk;
- Publiekrechtelijke rechtspersonen (zoals buurgemeenten) kunnen geen beroep indienen tegen het besluit;
- Het beroep wordt versneld behandeld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State;
- Er geldt een relativiteitseis. Dit betekent dat appellanten alleen gronden tegen een bestemmingsplan kunnen aanvoeren waar zij zelf een belang bij hebben.

Aangezien er slechts twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend, is de inschatting dat er hiermee proceduretijd kan worden gewonnen, zonder daarbij afbreuk te doen aan rechten van omwonenden.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

Bij de totstandkoming van dit project is er intern afstemming gezocht bij alle benodigde specialisten van grondzaken, openbare werken en financiën. Daarnaast is er overeenstemming gezocht met onze reguliere vooroverlegpartners zoals de Provincie en het Waterschap.

Voorts heeft uw college op 10 maart 2020 besloten de Zijlbergsestraat als pilot te benoemen voor een nieuwe werkwijze, waarbij het bouw- en woonrijp maken door de ontwikkelaar wordt uitgevoerd. Dit heeft ervoor gezorgd dat het plan financieel mogelijk werd, maar had ook tot gevolg dat de anterieure overeenkomst t.a.v. toezicht en kwaliteitsborging moest worden uitgebreid.

De exploitant gaat de woningen bouwen en verkopen waarbij de gemeente toezicht houdt. Op basis van het aanbestedingstraject heeft de exploitant als opdrachtgever de aannemer voor de uitvoering van de bouw gekozen. Inmiddels heeft het startoverleg tussen gemeente exploitant en aannemer plaatsgevonden. Daarnaast is het inrichtingsplan uitgewerkt tot op het niveau van bestek. Hierbij voldoet het inmiddels op detailniveau aan alle wettelijke en beleidsmatige vereisten zoals verlichting, rolstoeltoegankelijkheid en plaatsing van containers.

Tot slot hebben ook omwonenden meerdere malen de mogelijkheid gehad om te reageren op het bestemmingsplan en is er actief met hen naar overeenstemming gezocht.*

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Op 18 augustus 2020 heeft uw college besloten om de anterieure overeenkomst met de exploitant aan te gaan. In de anterieure overeenkomst zijn o.a. afspraken gemaakt over aan- en verkoop van gronden, toezicht en kwaliteitsborging, planschade en bankgaranties. Een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst is als bijlage 2 toegevoegd.

Het gehele project kostenneutraal opgeleverd. Dit betekent dat alle gemeentelijke kosten op de ontwikkelaar worden verhaald, dat u als gevolg daarvan niet wordt verzocht hiervoor middelen te reserveren en dat de gemeente hierin geen risico's loopt. De afspraken hieromtrent staan in de anterieure overeenkomst, waar de financiële paragraaf als bijlage aan toe is gevoegd. (Zie vertrouwelijke bijlage 3.) Conform de gemaakte afspraken houdt de gemeente de komende jaren toezicht op het bouwproces en de betalingen.*

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?

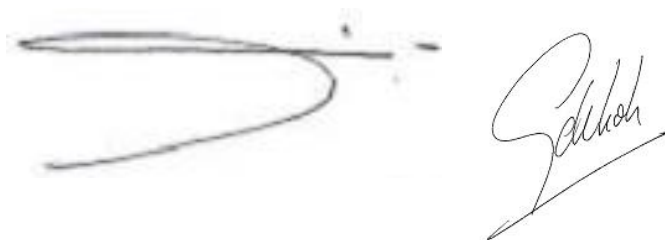
De indieners van de zienswijze ontvangen het raadsbesluit en de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. In het Carillon en de Staatscourant wordt gepubliceerd wanneer het vastgestelde bestemmingsplan ter visie wordt gelegd. De projectontwikkelaar heeft een website waarop (verkoop)informatie van het plan te vinden is. Voor sfeerbeelden van het plan wordt verwezen naar deze website (<https://hetvenstervanmade.nl/>).

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan onherroepelijk. Na verlening van de omgevingsvergunning, wat met goedkeuring van uw raad conform planning in januari/februari van 2021 zal plaatsvinden, zal worden gestart met de grondwerkzaamheden van fase 1.

De exploitant zal het gehele plan in twee hoofdfases ontwikkelen en opleveren, waarbij in de anterieure overeenkomst is afgesproken dat het gehele project vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (naar verwachting 2026) is gerealiseerd. Dit is onder voorbehoud van marktontwikkelingen. Gedurende dit traject, uiterlijk drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, zal Van Iersel B.V. vertrekken naar hun nieuwe locatie aan de Bredaseweg te Breda.

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

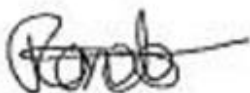
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. de ingediende zienswijzen van beide reclamanten ontvankelijk en ongegrond te verklaren zoals beschreven in de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen";
2. het ontwerpbestemmingsplan Zijlbergsestraat met identificatienummer NL.IMRO.1719.1bp19zijlbergsestr-on01 gewijzigd vast te stellen zoals beschreven in de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen";
3. De crisis en herstelwet op het bestemmingsplan Zijlbergsestraat van toepassing te verklaren;
4. 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