

Aan de Raad

Made, 6 juni 2012

Agendapuntnummer: 8

Raadsvergadering	Registratienummer: 12int01875 Casenr: 12.00740
Onderwerp: Bestemmingsplan "Rozenbloemhof"	

Portefeuillehouder: J. Oomen Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: C. Segeren	Bijlagen: 1. Raadsbesluit	Ter inzage: 1. Ontwerpbestemmingsplan "Rozenbloemhof" (via www.drimmelen.nl of www.ruimtelijkeplannen.nl) 2. Nota van zienswijzen 3. Verslag van hoorzitting 4. Lijst van wijzigingen 5. Exploitatieopzet (vertrouwelijk ter inzage)
--	-------------------------------------	--

<p>SAMENVATTING</p> <p>Woningstichting Volksbelang wil binnen het gebied dat ligt ingeklemd tussen de Rozenbloemstraat, Molenstraat en Burg. van Campenhoutstraat in Made een woningbouwplan ontwikkelen dat bestaat uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 ruime eengezinswoningen aan de Rozenbloemstraat (sloop 4 rijwoningen) • 7 rijwoningen op het binnenterrein; • 11 patio-woningen op het binnenterrein; • 3 eengezins parkwoningen op het binnenterrein; • 1 vrijstaande woning op het binnenterrein. <p>Om deze woningbouw mogelijk te maken is het bestemmingsplan "Rozenbloemhof" in procedure gebracht.</p>
--

VOORGESCHIEDENIS

Woningstichting Volksbelang heeft een verzoek ingediend tot het verlenen van medewerking aan wijziging van het bestemmingsplan voor het gebied dat ligt ingeklemd tussen de Rozenbloemstraat, Molenstraat en Burg. van Campenhoutstraat in Made. Woningstichting Volksbelang wil binnen dit gebied een woningbouwplan ontwikkelen dat bestaat uit:

- 3 ruime eengezinswoningen aan de Rozenbloemstraat (sloop 4 rijwoningen);
- 7 rijwoningen op het binnenterrein;
- 11 patio-woningen op het binnenterrein;
- 3 eengezins-parkwoningen op het binnenterrein;
- 1 vrijstaande woning op het binnenterrein.

De projectlocatie is gelegen in het bestemmingsplan Kom Made en is daarin bestemd tot "Erf" en "bedrijfsdoeleinden". Ter plaatse van deze bestemmingen is de bouw van nieuwe





woningen niet toegestaan. Het realiseren van een woningbouwplan is dan ook in strijd met zowel de gebruiksvoorschriften als met de bouwvoorschriften van het plan *Kom Made*.

Bij het perceel Molenstraat 9 zijn een benzinstation en garagebedrijf gesitueerd. Rond dit garagebedrijf/benzinstation is op grond van de plankaart een hindercontour van kracht. Deze contour houdt verband met de aanwezigheid van een LPG-tank. Deze tank is reeds gesaneerd en de milieuvergunning is zodanig aangepast dat de hindercontour kan komen te vervallen (bevoegdheid gemeenteraad).

Om de gewenste woningbouw te kunnen realiseren is het bestemmingsplan 'Rozenbloemhof' opgesteld.

In september 2011 is uw raad middels een raadsbrief geïnformeerd over het verzoek van Woningstichting Volksbelang om, alvorens tot vaststelling van het plan over te gaan, meer tijd te krijgen om zich nader te kunnen beraden over de exploitatie van het plan. Woningstichting Volksbelang heeft vervolgens een risicodragende partner gevonden, waarmee ze het plan verder oppakken. Verzocht is om het bestemmingsplan alsnog ter vaststelling aan uw raad aan te bieden.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Met het bestemmingsplan wordt de bouw mogelijk gemaakt van 3 ruime eengezinswoningen aan de Rozenbloemstraat, 7 rijwoningen op het binnenterrein; 11 patiowoningen op het binnenterrein en 3 eengezins-parkwoningen op het binnenterrein.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Bestemmingsplan

Het onderhavige binnenterrein is gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Made' en daarin bestemd tot "Erf" en "Bedrijfsdoeleinden". Het oprichten van woningbouw is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om de gewenste woningbouw te kunnen realiseren is het bestemmingsplan "Rozenbloemhof" opgesteld.

Structuurvisie Plus

In de Structuurvisie Plus is de toekomstige ontwikkelingsrichting voor de gemeente weergegeven. Per kern zijn strategieën opgenomen waarin wordt aangegeven wat accentpunten zijn. Made is de hoofdkern van de gemeente. Een hoogwaardige kwaliteit en heldere structuur van de openbare ruimte staan voorop. Sterk is de dorpse uitstraling die de kern ondanks de in- en uitbreidingen heeft weten te behouden. Een zwak punt is de stenige uitstraling en beperkte hoeveelheid groen van enige omvang.

Made is ontstaan aan veldwegen die langzaam na voltooiing zijn. Tussen deze veldwegen, die veelal diagonaal lopen, zijn binnenterreinen ontstaan. Enkelen zijn bebouwd, anderen nog groen van karakter. Deze groene terreinen, ofwel "Groene Kamers" dragen bij aan de groene sfeer van de kern, welke voor het overige hoofdzakelijk wordt gevormd door (lijn)beplanting in de openbare ruimte. Het groen houden van deze kamers is uitgangspunt, met een herkenbare invulling. Door deze ruimten als groen element te versterken en beleefbaar te maken zal de kwaliteit van de kern opwaarderen. Gedacht wordt aan:

- ontsluiten voor langzaam verkeer;
- verbreding van de groenfunctie (speelplein, park);
- een beperkte invulling met woningbouw, onder de voorwaarde dat het ontwerp beantwoordt aan het creëren van een eigen identiteit, waarmee het karakter van de 'groene kamer' wordt benadrukt.

Woonvisie 2011-2016

Woningstichting Volksbelang is voornemens om in het plan Rozenbloemhof 24 woningen te gaan realiseren. De huidige woningmarktomstandigheden nopen ertoe een zeer gericht (verkoop)strategie aan te wenden om de kans op doorgang van dit plan te vergroten. Zij heeft daartoe samenwerking gezocht met de ontwikkelende aannemer Zwaluwe Bouw en Aannemingsbedrijf BV. Door samen te werken met een marktpartij worden de marktrisico's verkleind, is er meer flexibiliteit mogelijk indien de verkoop stagneert en wordt maximaal geprofiteerd van de kennis van deze partij. Om tegemoet te komen aan de vraag naar betaalbare koopwoningen voor starters in de gemeente Drimmelen zijn op deze wijze in het bouwplan 7 betaalbare koopwoningen opgenomen met een maximale verkoopprijs van € 185.000 (prijspeil 2011). Deze woningen zijn voor starters daarmee bereikbaar. Tevens wenst Woningstichting Volksbelang voor de groeiende groep senioren 11 senioren geschikte patiowoningen te verkopen naast 6 overige woningen.

Om er in te slagen het voorverkooppercentage te behalen waardoor het project daadwerkelijk doorgang kan vinden wenst Woningstichting Volksbelang alle 24 woningen in verkoop te brengen.

Op deze wijze kunnen woningzoekenden uit alle woningtypes keuzes maken. Uitgangspunt is dat 80 % van de woningen verkocht moet zijn alvorens gestart wordt met de bouw. Dit betekent dat minimaal 19 woningen verkocht moeten zijn alvorens de bouw zal starten. Afgesproken is dat Woningstichting Volksbelang dan de resterende 5 onverkochte woningen, in verhuur zal nemen, ongeacht welk woningtype dit betreft.

Zoals in de nieuwe Woonvisie is uiteengezet blijkt er beperkt behoefte te zijn aan grondgebonden huurwoningen. Daar deze locatie zich niet leent voor een andere niet-grondgebonden invulling, is het redelijk om hier in te zetten op koopwoningen. Bovendien voorziet de woningstichting in Made reeds op een andere locatie (Burgemeester Smitsplein) in een ruim aanbod huurappartementen. Dit sluit ook aan op hetgeen verwoord is in de nieuwe Woonvisie 2011-2016 dat compensatie op ander plekken kan worden gezocht.

WAT GAAN WE DOEN?

In het najaar van 2009 heeft een informatiebijeenkomst plaats gevonden, waarin de nieuwe ideeën voor het woningbouwplan Rozenbloemhof zijn gepresenteerd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor inspraak ter visie gelegen. De beantwoording van deze ingekomen reacties is terug gekoppeld en vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 25 februari 2011 tot en met donderdag 7 april 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is op 24 februari 2011 door middel van een gemeentelijke publicatie mededeling gedaan in weekblad 't Carillon en in de Staatscourant. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest via de gemeentelijke website www.drimmelen.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn door de volgende personen schriftelijk zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend:

1. SRK Rechtsbijstand, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer, zienswijze namens de heer F.G.C. van Mook, Rozenbloemstraat 32, 4921 KG Made, ingekomen via fax op 15 maart 2011;
2. H.P.M. Akkermans, Rozenbloemstraat 30, 4921 KG Made, zienswijze ingekomen op 1 april 2011;
3. G. van Dongen, Rozenbloemstraat 36, 4921 KG Made, zienswijze ingekomen op 5 april 2011;



4. G.J. Thijssen, Rozenbloemstraat 34, 4921 KG Made, zienswijze ingekomen op 5 april 2011;
5. DAS, Postbus 338, 5201 AH 's-Hertogenbosch, zienswijze namens de heer T. Godschalk, Burg. van Campenhoutstraat 18, 4921 KS Made, via fax ingekomen op 6 april 2011
6. DAS, Postbus 338, 5201 AH 's-Hertogenbosch, zienswijze namens de heer J.P. Bever en mevrouw P.J. Zwaans-van Vugt, Burg. van Campenhoutstraat 16, 4921 KS Made, via fax ingekomen d.d. 6 april 2011

De ingekomen zienswijzen zijn allemaal tijdig binnen de daartoe opengestelde termijn ingediend en zodoende ontvankelijk.

Hoorzitting

Binnen de gemeente Drimmelen komt een Hoorcommissie bestemmingsplannen (bestaande uit een afvaardiging van raadsleden) bijeen om degenen die tijdig omtrent het ontwerpbestemmingsplan hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, in de gelegenheid te stellen tot het geven van een nadere mondelinge toelichting. Ter voldoening zijn betrokkenen op 26 april 2011 in de gelegenheid gesteld zich te laten horen. Het verslag en advies van deze zitting zijn voor u ter inzage gelegd.

Inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen

In de bijlage treft u een nota van beantwoording van de zienswijzen aan. In deze nota wordt inhoudelijk op de ingebrachte zienswijzen ingegaan.

Conclusie: zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Naar aanleiding van behandeling van onderhavig bestemmingsplan in de opinieronde d.d. 10 mei 2012 heeft de ontwikkelende partij in overleg met de gemeente desondanks gezocht naar de mogelijkheden om wijzigingen in de verkaveling aan te brengen welke tegemoet zouden komen aan de wensen van de omwonenden. Deze optimalisatieslag heeft niet geleid tot een aanpassing in de verkaveling.

Wel kan een ambtelijke aanpassing in de regels van het bestemmingsplan worden doorgevoerd, betreffende een bijstelling in maximum bouwhoogte van de aanbouwen bij de patiowoningen (van 3,5 naar 3,2 meter). Daarnaast zal door bij de uitvoering van het plan een lager peil aan te houden t.o.v. de percelen aan de Rozenbloemstraat, de invloed van de bebouwing op de perceelsgrenzen nog worden verminderd.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De te ontwikkelen grond is in eigendom van verschillende partijen. Woningstichting Volksbelang is de ontwikkelende partij en heeft Zwaluwe Bouw en Aannemingsbedrijf BV als risicodragende partner gevonden.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Ten behoeve van de ontwikkeling van het project Rozenbloemhof zijn een anterieure overeenkomst en een overeenkomst van aan- en verkoop van de openbare ruimte aangegaan met de ontwikkelende partij. Daarnaast is een aanvullende overeenkomst opgesteld waarin de grondeigenaar en de ontwikkelende partij de koop van de grond door ontwikkelende partij van de grondeigenaar bevestigen.

In de anterieure overeenkomst zijn o.a. afspraken gemaakt over verrekening van de gebruikelijke ambtelijke kosten, kosten van bouw- en woonrijp maken en de bijdragen in de reserve Ruimtelijke ontwikkelingen en de reserve Rood met groen.



Tevens zijn afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van woningbouwcontingent door de gemeente, toewijzing van de woningen en de vergoeding van planschade en bijkomende kosten.

Naar aanleiding van behandeling van onderhavig project in de opinieronde van 10 mei 2012 zijn de afspraken met de ontwikkelende partij zodanig bijgesteld dat de realisatie van het project voor de gemeente minimaal budgettair neutraal is.
De exploitatie-opzet ligt op de gebruikelijke wijze vertrouwelijk ter inzage.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Via een publicatie in weekblad 't Carillon en in de Staatscourant zal de bevolking op de hoogte worden gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van een zienswijze zullen schriftelijk op de hoogte worden gesteld van het bedoelde besluit.

WAT IS DE VERVOLGPCEDURE?

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld bij Raad van State en/of een schorsingsverzoek worden ingediend. Daags na het aflopen van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, mits er door Raad van State geen schorsingsverzoek is ontvangen.

Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend.

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 voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 juni 2012;

gezien het ontwerpbestemmingsplan "Rozenbloemhof", zoals dat van 25 februari 2011 tot en met 7 april 2011 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

gezien de ten aanzien van dit ontwerpbestemmingsplan ingekomen zienswijzen van:

1. SRK Rechtsbijstand, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer, zienswijze namens de heer F.G.C. van Mook, Rozenbloemstraat 32, 4921 KG Made, ingekomen via fax op 15 maart 2011;
2. H.P.M. Akkermans, Rozenbloemstraat 30, 4921 KG Made, zienswijze ingekomen op 1 april 2011;
3. G. van Dongen, Rozenbloemstraat 36, 4921 KG Made, zienswijze ingekomen op 5 april 2011;
4. G.J. Thijssen, Rozenbloemstraat 34, 4921 KG Made, zienswijze ingekomen op 5 april 2011;
5. DAS, Postbus 338, 5201 AH 's-Hertogenbosch, zienswijze namens de heer T. Godschalk, Burg. van Campenhoutstraat 18, 4921 KS Made, via fax ingekomen op 6 april 2011
6. DAS, Postbus 338, 5201 AH 's-Hertogenbosch, zienswijze namens de heer J.P. Bever en mevrouw P.J. Zwaans-van Vugt, Burg. van Campenhoutstraat 16, 4921 KS Made, via fax ingekomen d.d. 6 april 2011;

gezien de met de ontwikkelende partij en grondeigenaren gesloten overeenkomsten;

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; artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. de ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het ontwerpbestemmingsplan "Rozenbloemhof" ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen als volgt:
 - a. Artikel 5.2.2.d van de regels wijzigen zodat max. goot- en bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – patio' niet meer dan 3.2 mag bedragen;
 - b. Artikel 9.1 b in de regels van het onderhavige plan te laten vervallen."
3. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen naar NL.IMRO.1719.1bp10rozenbloemhof-vg01;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de exploitatieopzet, behorend bij het bestemmingsplan "Rozenbloemhof" vast te stellen;
6. de indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.

Made,
de raad voornoemd,

mr. M.J.N. Schetters-Schuurbiers
griffier

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

