

**Aan de Raad**

Made, 23 september 2014

**Agendapuntnummer: 9**

Raadsvergadering 16 oktober 2014	<b>Registratienummer:</b> 14int03288 <b>Casnr:</b> 14.01151
<b>Onderwerp:</b> Bestemmingsplan Oranjeplein-Brabantstraat Terheijden	

<b>Portefeuillehouder:</b> P.J.W. Stoop <b>Ambtelijke coördinatie:</b> Grondgebied <b>Steller:</b> C. Segeren	<b>Bijlagen:</b> 1. Raadsbesluit 2. Nota van beantwoording 3. Zienswijzen 4. Verslag hoorzitting 5. Zonnestudie bibliotheeklocatie 6. Zonnestudie Brabantstraat	<b>Ter inzage:</b> 1. Ontwerpbestemmingsplan in te zien via <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> 2. Exploitatieopzet (vertrouwelijk)
--	---	--

**SAMENVATTING**

In vervolg op ontwikkeling van de Zonzeelschool inclusief appartementen in Terheijden is conform eerder gemaakte afspraken door Woningstichting Volksbelang de herontwikkeling van de overige drie deellocaties Oranjeplein 5, Brabantstraat 2 t/m 32 en Brabantstraat 23 verder opgepakt.  
Met het bestemmingsplan Oranjeplein-Brabantstraat Terheijden wordt de bouw van woningen op deze drie deellocaties mogelijk gemaakt.

**VOORGESCHIEDENIS**

Gelijk met de herontwikkeling van de Zonzeelschool aan het Oranjeplein in Terheijden zijn met Woningstichting Volksbelang afspraken gemaakt over de locaties van de voormalige bibliotheek (Brabantstraat 23), het voormalige politiebureau (Oranjeplein 5) en de seniorenwoningen aan de Brabantstraat (Brabantstraat 2 t/m 32). De Zonzeelschool en appartementen zijn reeds gerealiseerd.  
In vervolg hierop heeft Woningstichting Volksbelang bij de gemeente een verzoek ingediend om voor de drie nog te ontwikkelen locaties een ruimtelijke procedure op te starten.

**WAT WILLEN WE BEREIKEN?**

Met het bestemmingsplan Oranjeplein-Brabantstraat Terheijden wordt de bouw van woningen op de drie deellocaties (Oranjeplein 5, Brabantstraat 2 t/m 32 en Brabantstraat 23) mogelijk gemaakt.

**HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?**

*Structuurvisies van Rijk, Noord-Brabant en gemeente Drimmelen*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (Rijk), de Structuurvisie RO (provincie Noord-Brabant) en de Structuurvisie 2033 (gemeente) zijn allemaal gericht op efficiënt



ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Met het plan Oranjeplein-Brabantstraat Terheijden wordt uitvoering gegeven aan dit uitgangspunt door herontwikkeling van een reeds bebouwde locaties.

### *Bestemmingsplan*

De drie deellocaties zijn gelegen in het bestemmingsplan Kern Terheijden en daarin bestemd tot Maatschappelijke doeleinden, Woondoeleinden en Verblijfsdoeleinden. Deze drie deelgebieden maken deel uit van een wijzigingsbevoegdheid, waarmee herontwikkeling van de locaties naar woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Om de wijze van bestemmen beter af te kunnen stemmen op de actuele situatie en te kunnen voldaan aan de huidige technische eisen is gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen in plaats van een wijzigingsplan door te voeren.

### *Woonvisie 2011-2016*

Belangrijk uitgangspunt voor de woonvisie is dat de bevolking van de gemeente in de toekomst wijzigt en er meer ouderen en minder kinderen wonen. Daarnaast groeit het aantal huishoudens en worden de huishoudens steeds kleiner.

Senioren, starters en huishoudens met lage middeninkomens zijn dan ook een belangrijke doelgroep.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van:

- 2 dure koopwoningen
- 12 betaalbare koopwoningen
- 4 huurwoningen (senioren)
- 6 huurappartementen (starters)
- 2 benedenwoningen (senioren)
- 4 bovenwoningen huur (starters)

Met onderhavig plan kan worden voorzien in de actuele woningbehoefte. Een groot deel van de woningen wordt gebouwd voor lage middeninkomens, starters en senioren en is levensloopbestendig.

### **WAT GAAN WE DOEN?**

Op 19 juni 2013 is een informatiebijeenkomst gehouden om de omgeving/belangstellenden te informeren over de plannen van Woningstichting Volksbelang. Vervolgens is het voorontwerpbestemmingsplan voorbereid en is er op 16 december 2013 een inloopbijeenkomst geweest om de omwonenden/geïnteresseerden te informeren over het opgestelde bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor inspraak ter visie gelegen. Daarnaast is het plan toegezonden aan diverse belanghebbende instanties. Verschillende reacties hebben geleid tot aanpassing van een aantal onderdelen van het bestemmingsplan.

### *Ter visie legging*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 mei 2014 tot en met 3 juli 2014 voor iedereen ter inzage gelegen. Hiervan is op 22 mei 2014 door middel van een gemeentelijke publicatie mededeling gedaan in weekblad 't Carillon en in de Staatscourant. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

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

1. J. van Beek, Huygensstraat 5, 4844 AX Terheijden, zienswijze ingekomen d.d. 11 juni 2014
2. D.A. Jansen en G.M. Jansen-Smits, Brabantstraat 23a, 4844 AT Terheijden, zienswijze ingekomen d.d. 13 juni 2014
3. J. Vroemen en M.J. Vroemen-Galiart, Brabantstraat 25, 4844 AT Terheijden, zienswijze ingekomen d.d. 13 juni 2014
4. D. de Ridder, Markkant 2, 4844 BB Terheijden, zienswijze ingekomen d.d. 1 juli 2014
5. I.Y. Bakker, Markkant 5, 4844 BB Terheijden, zienswijze ingekomen d.d. 1 juli 2014
6. S. van Thoor en D. Verdeyen, Markkant 3, 4844 BB Terheijden, zienswijze ingekomen d.d. 1 juli 2014
7. E.C.A. van Miert, Huygensstraat 15, 4844 AX Terheijden, zienswijze ingekomen d.d. 3 juli 2014

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 augustus 2014 in de gelegenheid gesteld zich te laten horen. De partijen hierboven genoemd onder 1, 2, 4, 5 en 6 hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. De overige partijen waren niet aanwezig. Het verslag van de hoorzittingen is voor u bijgevoegd.

#### *Inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen*

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

Conclusie: de zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De ontwikkelende partij heeft aangegeven dat de bouwhoogte van de bouwvlakken aan de noordzijde van de Brabantstraat kan worden bijgesteld naar 10 meter. Omdat deze aanpassing gunstig is voor de omgeving, wordt voorgesteld deze wijziging als ambtelijke aanpassing door te voeren.

De hoorcommissie bestemmingsplannen heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de Nota van beantwoording van de zienswijzen.

#### **WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?**

Woningstichting Volksbelang is reeds eigenaar van het perceel Oranjeplein 5 en de percelen Brabantstraat 2 t/m 32. De gemeente is nog eigenaar van het perceel Brabantstraat 23. Dit laatste perceel zal aan Woningstichting Volksbelang worden overgedragen nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

#### **WAT ZIJN DE KOSTEN?**

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit project zijn de volgende overeenkomsten gesloten met Woningstichting Volksbelang: een anterieure overeenkomst, koopovereenkomsten voor de locaties Oranjeplein 5 en Brabantstraat 23 en een grondruilovereenkomst voor delen grond van en nabij Brabantstraat 2 t/m 32. De Overeenkomst Oranjeplein van 11 maart 2010 vormt de basis van deze overeenkomsten.

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 reserve Groenaanleg.

De exploitatieopzet 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 VERVOLGPROCEDURE?**

Als het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, dient het plan te worden toegezonden aan de provincie. Het vaststellingsbesluit wordt in dat geval pas zes weken na de vaststelling bekend gemaakt. U kunt de provincie verzoeken om in te stemmen met vervroegde publicatie. Dit is in het raadsbesluit opgenomen.

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

Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning 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. 23 september 2014;

gezien het ontwerpbestemmingsplan "Oranjeplein-Brabantstraat Terheijden" zoals dat van 23 mei 2014 tot en met 3 juli 2014 voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

gezien de ten aanzien van dit ontwerpbestemmingsplan ingekomen zienswijzen van:

1. J. van Beek, Huygensstraat 5, 4844 AX Terheijden, zienswijze ingekomen d.d. 11 juni 2014
2. D.A. Jansen en G.M. Jansen-Smits, Brabantstraat 23a, 4844 AT Terheijden, zienswijze ingekomen d.d. 13 juni 2014
3. J. Vroemen en M.J. Vroemen-Galiart, Brabantstraat 25, 4844 AT Terheijden, zienswijze ingekomen d.d. 13 juni 2014
4. D. de Ridder, Markkant 2, 4844 BB Terheijden, zienswijze ingekomen d.d. 1 juli 2014
5. I.Y. Bakker, Markkant 5, 4844 BB Terheijden, zienswijze ingekomen d.d. 1 juli 2014
6. S. van Thoor en D. Verdeyen, Markkant 3, 4844 BB Terheijden, zienswijze ingekomen d.d. 1 juli 2014
7. E.C.A. van Miert, Huygensstraat 15, 4844 AX Terheijden, zienswijze ingekomen d.d. 3 juli 2014

gezien de met de ontwikkelende partij 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 van de Wet ruimtelijke ordening;

#### B e s l u i t :

1. de ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Oranjeplein-Brabantstraat Terheijden" ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarbij de wijziging een aanpassing betreft van de maximale bouwhoogte van de bouwvlakken aan de noordzijde van de Brabantstraat van 11 meter naar 10 meter;
3. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen naar NL.IMRO.1719.2bp13oranjeplein-vg01;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de exploitatieopzet, behorend bij het bestemmingsplan "Oranjeplein-Brabantstraat Terheijden" vast te stellen;
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om versneld te publiceren;
7. de indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.

Made, 16 oktober 2014

de raad voornoemd,

Mr. M.J.N. Schuurbiers  
Griffier

Drs. G.C.M. de Kok  
voorzitter