

Aan de Raad

Made, 8 mei 2018

Agendapuntnummer: 10

Raadsvergadering 31 januari 2019	Registratienummer: 2018045097
	Casenr: 18.01558
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Gruytpark, deelgebieden Ravensnest en Botzegge"	

Portefeuillehouder: P.J.W. Stoop Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: P. Kieboom	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (met nummer 20180011159) 3. Ingediende zienswijze J. Vonk 4. Ontwerpbestemmingsplan "Gruytpark, deelgebieden Ravensnest en Botzegge"	Ter inzage: 1. Exploitatieopzet (vertrouwelijk)
SAMENVATTING De Sovak vestiging in Terheijden wil aan de oostzijde van het Ravensnest nieuwbouw realiseren voor maximaal 40 bewoners. De bestaande zorglocatie aan de Botzegge wordt gesaneerd. Deze locatie komt vrij voor woningbouw. De Bunte Vastgoed Zuid wil op deze achterblijvende locatie maximaal 16 reguliere woningen bouwen. Het ontwerpbestemmingsplan "Gruytpark, deelgebieden Ravensnest en Botzegge" heeft ter visie gelegen. Tegen het plan is één zienswijze ingediend. De raad moet deze zienswijze behandelen en het bestemmingsplan vaststellen. De zienswijze leidt niet tot planaanpassing. Het bestemmingsplan moet op basis van nieuwe inzichten en een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar op enkele onderdelen nog worden aangepast.		

VOORGESCHIEDENIS

De laatste decennia is het Gruytpark in Terheijden in ontwikkeling waarbij naast woningen voor bewonersgroepen van Sovak ook traditionele eengezinswoningen zijn gerealiseerd. Inmiddels is het grootste deel van het terrein ontwikkeld en resteren er nog slechts enkele kleinere deelgebieden.

Het deelgebied Ravensnest betreft de realisatie van nieuwbouw in 3 dubbele wooncomplexen aan de oostzijde van het Ravensnest, ter plaatse van het bestaande wooncomplex en het zuidelijk deel van het kinderboerderijterrein. Het gaat hierbij om vervangende nieuwbouw voor maximaal 40 bewoners afkomstig van de bestaande woningen én de locatie Zeggelaan 115. Deellocatie Botzegge komt hiermee vrij voor reguliere woningen.

In het deelgebied Botzegge worden maximaal 16 woningen gerealiseerd ter plaatse van de bestaande (te slopen) zorgbebouwing. De locatie ligt achter de 3 appartementenblokken ten

westen van de Zeggelaan en de rijwoningen ten zuiden van (en dwars op) de Ruitersvaartseweg.

De bestemmingsplanprocedure is opgestart op verzoek van zorginstelling Sovak en De Bunte Vastgoed Zuid.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Het doel van het bestemmingsplan "Gruytpark, deelgebieden Ravensnest en Botzegge" is een juridisch planologische regeling voor de verplaatsing van een zorglocatie van Sovak van de Botzegge naar het Ravensnest en de ontwikkeling van maximaal 16 woningen aan de Botzegge.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Structuurvisie 2033

Het plan is gelegen in de bebouwde kom van Terheijden. De realisatie van 16 woningen is mogelijk via een flexibele verkaveling en voor verschillende woningtypen. Hiermee is het mogelijk om zowel voor senioren als starters te bouwen. Dit is een aanvulling op de woningvoorraad in Terheijden. Hiermee past het planvoornemen binnen de kaders van de Structuurvisie.

Woonvisie en woningbouwprogramma

Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 10 rijwoningen en 6 hoekwoningen verdeeld over 3 bouwvlakken. Dit is een maximale ruimtelijke invulling die gezien de maatvoering van woningen en percelen uitgaat van woningen in de betaalbare segmenten. De vastgoedontwikkelaar heeft aangegeven dat hij op basis van de marktvraag de definitieve programmering bepaalt. In het gemeentelijk woningbouwprogramma en de woonvisie is ruimte voor de bouw van 16 woningen. Bovendien past de toevoeging van 16 woningen binnen de regionale woningbouwafspraken.

Externe veiligheid

De nieuwbouw van het zorgcentrum ligt op korte afstand van het LPG-tankstation aan de Zeggelaan. In het bestemmingsplan worden twee maatregelen opgenomen om te kunnen voldoen aan de regels voor externe veiligheid. Deze maatregelen zijn:

- Verladen met tankwagens mag alleen op werkdagen tussen 9:00 en 16:00.
- De tankwagens moeten voorzien zijn van een speciale coating.

Daarnaast houdt Sovak in zijn bedrijfsvoering rekening met het LPG-tankstation. De cliënten zijn op werkdagen tussen 9:00 en 16:00 op de dagbestedingslocatie op een andere plek op het terrein.

In de toelichting en bijlagen van het bestemmingsplan is de uitgebreide motivering opgenomen.

Duurzaamheidsparagraaf?

De verplaatsing van de zorglocatie "Botzegge" naar het Sovak-terrein aan het Ravensnest zorgt voor clustering van de gebouwen. De loopafstanden en -tijden worden verkort. Dit draagt bij aan verduurzaming van de bedrijfsvoering van Sovak.

De opbrengst van de woningbouw aan de Botzegge wordt ingezet als financiering voor de nieuwe zorglocatie. De opbrengsten worden daarmee duurzaam ingezet voor de ontwikkeling van een maatschappelijke voorziening.

De nieuwbouw moet voldoen aan de minimale wettelijke vereisten. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld isolatiewaarden, materiaalgebruik en energieverbruik. Gezien de lange looptijd van het project zijn er geen aanvullende eisen vastgelegd.

WAT GAAN WE DOEN?

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf woensdag 2 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend tegen het plan. Deze zienswijze moet door de gemeenteraad beoordeeld worden.

De zienswijze is ontvankelijk en heeft met name betrekking op de bouwregels voor de locatie Botzegge. De zienswijze-indiener is op locatie gehoord door ontwikkelaar De Bunte Vastgoed Zuid en een ambtelijke vertegenwoordiger van de gemeente. Aan de zienswijze-indiener is een toelichting gegeven op het bestemmingsplan. Hij heeft aangegeven dat hij voldoende gehoord is.

De zienswijze leidt niet tot planaanpassing. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de bijlage "Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen".

Aanpassingen

Het bestemmingsplan moet op basis van nieuwe inzichten en een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar op enkele onderdelen nog worden aangepast. Het gaat daarbij om regels met betrekking tot het woningbouwprogramma en archeologie. De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In de bijlage "Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" staan de wijzigingen concreet beschreven.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De externe partijen zijn Sovak en De Bunte Vastgoed Zuid. Zij ontwikkelen de bouwplannen.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

De ontwikkelaars (Sovak en De Bunte Vastgoed Zuid) leveren het bestemmingsplan aan. Met de grondeigenaar Sovak is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin wordt het verhaal van plankosten, eventuele planschade en de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte geregeld.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

Het bestemmingsplan voldoet aan wet- en regelgeving. De ontwikkelingen passen binnen het gemeentelijk beleid. Er worden geen alternatieven geboden.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

De indiener van de zienswijze ontvangt het raadsbesluit en de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. Hij kan nog beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak bij de Raad van State. In het Carillon en de Staatscourant wordt gepubliceerd wanneer het vastgestelde bestemmingsplan ter visie wordt gelegd.

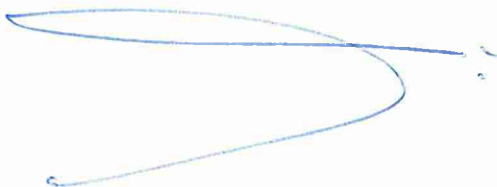
WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan onherroepelijk. De ontwikkelaars moeten vervolgens de benodigde vergunningen aanvragen en kunnen dan starten met de uitvoering van hun plannen.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

J.L.W. Liebrecht
Secretaris

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



De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.;8 mei 2018

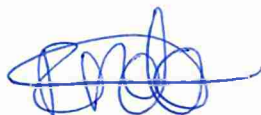
gelet op de Wet ruimtelijke ordening ;

B e s l u i t :

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren zoals beschreven in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassing (met nummer 20180011159);
2. het ontwerpbestemmingsplan "Gruytpark, deelgebieden Ravensnest en Botzegge" van februari 2018 met identificatienummer NL.IMRO.1719.2bp16ravensnbotzg-on01 gewijzigd vast te stellen zoals beschreven in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassing (met nummer 20180011159);
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Made, 31 januari 2019

de raad voornoemd,



F.M.C. Ronde
griffier



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

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Bestemmingsplan

“Gruytpark, deelgebieden Ravensnest en Botzegge”

Gemeente Drimmelen, afdeling Grondgebied

Datum 31 januari 2019

Corsanummer 2018011159

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Gruytpark, deelgebieden Ravensnest en Botzegge” heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf woensdag 2 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met donderdag 15 maart 2018).

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 1 februari in het Carillion en de Staatscourant, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke zienswijze ingediend door J. Vonk (Liesveld 5 in Terheijden). De zienswijze is compleet beoordeeld, samengevat en voorzien van een reactie. Dit is terug te vinden in deel 1 van deze nota. Een kopie van de zienswijze is opgenomen als bijlage.

Het bestemmingsplan moet op basis van nieuwe inzichten en een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar op enkele onderdelen nog worden aangepast. Deze ambtelijke aanpassingen zijn beschreven in het tweede deel van deze nota.

Deel 1, beoordeling zienswijzen

J. Vonk (Liesveld 5 Terheijden)

1. Er wordt verzocht om de maximale bouw- en goothoogte aan te laten sluiten op de bebouwing aan het Liesveld.
2. In Terheijden is behoefte aan seniorenwoningen waarin met gelijkvloers en zelfstandig kan blijven wonen. Het bestemmingsplan moet niet alleen voorzien in eengezinswoningen.
3. Maximaal behoud van de bomen in de groenstrook en een dichte groenbuffer zijn noodzakelijk vanwege het parkkarakter en behoud van privacy voor de bewoners van het Liesveld.
4. Er wordt gevraagd om borging van eenduidige erfafscheiding en bouwwerken zoals schuurtjes aan de achterzijde van de bouwpercelen van de nieuwe woningen.

Reactie:

1. *Door de groenstrook is er geen ruimtelijke of stedenbouwkundige verbinding met de woningen aan het Liesveld. De nieuw te bouwen woningen moeten ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien zoveel mogelijk aansluiten op de Ruitersvaartseweg. De bouw- en goothoogte van de Ruitersvaartseweg is onder andere de basis geweest voor de bouwregels. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*
2. *Het bestemmingsplan sluit de bouw van levensloopbestendige woningen, waarbij alle voorzieningen gelijkvloers zijn, niet uit. De ontwikkelaar zal op basis van de vraag uit de markt de soort en prijsklasse van de woningen bepalen. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*
3. *Het plan voorziet in een kwaliteitsverbetering van de groenstrook. Daarvoor wordt een deel van de bomen gerooid om de resterende bomen ruimte te bieden. Daarnaast moet er onderbeplanting in de vorm van onder andere struiken worden aangebracht. Hiermee krijgt de groenstrook een afschermend karakter. De privacy wordt hiermee behouden. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*
4. *Het bestemmingsplan gaat uit van eenduidige bouwregels als het gaat om de bouwhoogtes voor erfafscheidingen en bijgebouwen. De gemeente stelt geen beeldkwaliteitsplan vast om bijvoorbeeld materiaalgebruik vast te leggen. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

Deel 2, ambtshalve aanpassingen

A. Flexibiliteit invulling woningbouwprogramma

De gemeente en ontwikkelaars hebben afspraken gemaakt over de flexibiliteit van het woningbouwprogramma aan de Botzegge. Deze flexibiliteit is onvoldoende geregeld in het ontwerpbestemmingsplan. Het maximaal aantal woningen in het noordoostelijk gelegen bouwvlak wordt aangepast van 4 naar 5. Het maximaal aantal nieuw te bouwen woningen is en blijft maximaal 16 voor het gehele plangebied.

B. Archeologie

De teksten in de paragraaf over archeologie en de regels over de bescherming van archeologische verwachtingswaarden worden aangepast op basis van nieuwe inzichten. Bijlage 18 (gecombineerd archeologisch onderzoek) wordt aangepast tot definitief document en bijlage 17 (booronderzoek) komt te vervallen aangezien deze is opgenomen in het definitieve rapport.

De tekstuele wijzigingen in het bestemmingsplan zijn hieronder opgenomen.

Nieuwe tekst toelichting paragraaf 5.4.2 Archeologie

Met de inwerkingtreding van de 'Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)' per 1 september 2007 is de implementatie van het 'Verdrag van Malta' (1992) een feit. Deze wet regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Om het bodemarchief beter te beschermen is het sindsdien verplicht om de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden te beoordelen.

In 2010 is de Erfgoedkaart Drimmelen opgesteld. Deze Erfgoedkaart bestaat uit verschillende kaarten waaronder een archeologische waarden- en verwachtingskaart. Uit deze kaart vloeit de gemeentelijke archeologische beleidskaart voort. Hierop is af te lezen wanneer archeologisch onderzoek gedaan moet worden. Dit hangt af van de omvang van het project (in vierkante meters) samen met de mate van bodemverstoring (in meters diepte ten opzichte van het maaiveld). Deze concrete beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Nota Archeologie gemeente Drimmelen en de Archeologieverordening gemeente Drimmelen.

Voor de twee deellocaties is archeologisch vooronderzoek verricht (ADC Rapport 3373). Omdat in een later stadium het plangebied vergroot is, heeft ADC ook nog een aanvullend briefrapport opgesteld. De conclusie van de onderzoeken is dat hoewel archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum tot Neolithicum aanwezig zouden kunnen zijn, dit niet aannemelijk is vanwege de zeer natte omstandigheden (veen, beekafzettingen) die uit het booronderzoek bleken. Beide deelgebieden zijn laag gelegen natte plaatsen in het landschap geweest en waren geen geschikte vestigingslocaties in het verleden. De archeologische verwachting is dan ook naar beneden toe bijgesteld. Archeologisch vervolgonderzoek is dan ook niet nodig binnen de delen die onderzocht zijn. Voor die delen van de plangebieden die niet zijn onderzocht, is voorzien in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie1 en 2'.

Als men tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks dit vooronderzoek toch op archeologische resten stuit, dan moet dit volgens artikel 5.10. van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W. Dit moet via info@cultureelerfgoed.nl of tel: 033-4217456. In dit geval kan het ook bij de gemeente Drimmelen via info@drimmelen.nl.

Aanpassingen aan de regels artikelen 9 en 10

9.3.1/10.3.1 toevoegen aan einde lid b: *"indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of"*

9.3.1/10.3.1 lid c

toevoegen aan einde sub 2: *"opgravingen(hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht); of;"*

einde sub 3: vervangen *"namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid"* door *"conform de vigerende KNA, namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid. Deze vorm van onderzoek kan alleen in uitzonderlijke situaties worden toegepast zoals verwoord in de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht."*

9.3.2/10.3.2 toevoegen aan einde: *"Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag."*

9.4.1/10.4.1 toevoegen lid e: *“het doen van opgravingen in het kader van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige, namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid die in het bezit is van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.”*

9.5.2/10.5.2 lid c

toevoegen aan einde sub 2: *“(hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht); of”*

toevoegen aan einde sub 3: *“KNA, .namelijk een archeologische instantie met een opgravingsbevoegdheid. Deze vorm van onderzoek kan alleen in uitzonderlijke situaties worden toegepast zoals verwoord in de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht.”*

Bijlage ingediende zienswijze