

## Aan de Raad

Made, 8 oktober 2019

### Agendapuntnummer: 7

Raadsvergadering 14 november 2019		Registratienummer: 2019035328
		Casnr: 19.00940
<b>Onderwerp:</b> Bestemmingsplan Kastanjelaan Made		
<b>Portefeuillehouder:</b> P.J.W. Stoop  <b>Ambtelijke coördinatie:</b> Grondgebied  <b>Steller:</b> C. Segeren	<b>Bijlagen:</b> 1. Raadsbesluit 2. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan incl. kadastrale grenzen	<b>Ter inzage:</b> 1. Ontwerpbestemmingsplan is in te zien via <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> 2. Exploitatieopzet (vertrouwelijk)
<b>SAMENVATTING</b> Voor het perceel op de hoek Kastanjelaan-Zijlbergsestraat in Made is het bestemmingsplan Kastanjelaan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om 13 woningen te realiseren aan de Kastanjelaan.		

### VOORGESCHIEDENIS

Het perceel aan de zuidoostzijde van de Kastanjelaan is al jarenlang niet meer in gebruik voor bedrijvigheid en beoogd voor woningbouw. Een gedeelte van de braakliggende grond is gekocht door een ontwikkelende partij. Verzocht is om op dit perceel 13 woningen te realiseren verdeeld over twee bouwblokken.

Voor het achterliggende braakliggende terrein inclusief de gronden waar Van Iersel Geveltechniek gevestigd is, is een bestemmingsplan in voorbereiding. Daarvoor wordt een afzonderlijke procedure doorlopen.

### WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Met het bestemmingsplan Kastanjelaan wordt de bouw van 13 woningen aan de zuidoostzijde van de Kastanjelaan mogelijk gemaakt.

### HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

#### *Provinciaal beleid*

De voorgestelde ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid dat is verwoord in de Structuurvisie ruimtelijke ontwikkeling Noord-Brabant en de Verordening ruimte Noord-Brabant (o.a. bouwen binnen bestaand stedelijk gebied). Ook past deze ontwikkeling binnen het regionale woningbouwprogramma. Er is momenteel binnen de gemeente Drimmelen voor de periode tot en met 2024 nog onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar om in de geprognostiseerde woningbehoefte te voorzien. Het toevoegen van 13 woningen is dan ook mogelijk.

Het plan voorziet in de bouw van energieneutrale woningen, waarvan vier woningen als goedkope koop zullen worden opgeleverd.

### *Bestemmingsplan*

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Haasdijk 1981, 2<sup>e</sup> partiële herziening en is daarin bestemd tot Bedrijfsdoeleinden. Het oprichten van woningen is strijdig met het bestemmingsplan. Om woningbouw mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Op grond van het huidige bestemmingsplan Haasdijk 1981, 2<sup>e</sup> herziening zijn op het perceel direct grenzend aan de te ontwikkelen locatie nog steeds bedrijfsdoeleinden toegestaan. Hervestiging van bedrijvigheid is hier in theorie nog steeds mogelijk. Om woningbouw aan de Kastanjelaan mogelijk te maken zullen de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling op de aangrenzende grond moeten worden ingeperkt. Door het toepassen van inwaartse zonerings wordt het mogelijk om woningbouw direct aan de Kastanjelaan mogelijk te maken en Van lersel Geveltechiek aan de oostzijde van het plangebied vooralsnog haar bedrijfsvoering voort te laten zetten.

### **Duurzaamheidsparagraaf?**

Nee, toelichting:

Met de ontwikkelende partij is overeengekomen dat de woningen energieneutraal worden gerealiseerd.

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

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is het voorontwerp toegezonden aan belanghebbende instanties. Er zijn enkele reacties ontvangen van de instanties. Ten aanzien van het onderdeel archeologie en waterhuishouding zijn in het ontwerpbestemmingsplan nog een aantal aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 juli tot en met 29 augustus ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen gedurende deze periode. Waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies afgegeven.

Initiatiefnemer is geen eigenaar van de gronden ter plaatse van de ontsluiting vanuit de Kastanjelaan richting achterliggende later te ontwikkelen gronden. De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan komt niet exact overeen met de kadastrale grenzen en dient hierop de worden aangepast (zie bijlage). Om die reden dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Omdat sprake is van een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan, 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.

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

Het perceel waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, is in eigendom van de ontwikkelende partij. Voor de aanleg van voorzieningen (o.a. parkeerplaatsen) is grond van de gemeente benodigd.

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

Middels een anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over onder meer vergoeding gemeentelijke kosten, bijdrage reserve ruimtelijke ontwikkeling en tegemoetkoming planschade. De gemeentegrond die benodigd is voor de aanleg van parkeerplaatsen en openbare ruimte ten behoeve van het project wordt door initiatiefnemer aangekocht. Uit de opgestelde exploitatieopzet blijkt dat realisatie van het project voor de gemeente minimaal budgettair neutraal is.

### HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in weekblad 't Carillon en de Staatscourant.

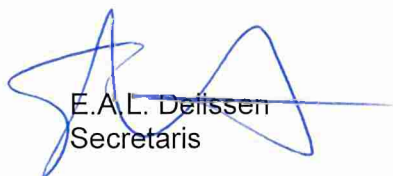
### WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

Als het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, dient het plan te worden toegezonden aan de provincie.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter visie gelegd.

Belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om op het ontwerpbestemmingsplan te reageren, kunnen bij de Raad van State beroep instellen ten aanzien van het vastgestelde plan. Ook kan een schorsingsverzoek worden ingediend.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen,



E.A.L. Deijssen  
Secretaris



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

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 oktober 2019;

gezien het ontwerpbestemmingsplan Kastanjelaan, zoals dat van 19 juli tot en met 29 augustus ter inzage heeft gelegen;

gezien de met de betrokken partij gesloten overeenkomst;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

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

1. Het bestemmingsplan Kastanjelaan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarbij de wijziging een aanpassing van de verbeelding betreft;
2. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen naar NL.IMRO.1719.1bp19kastanjelaan-vg01;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken toestemming te verlenen om versneld te publiceren.

Made, 14 november 2019

de raad voornoemd,



F.M.C. Ronde  
griffier



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