

Aan de Raad

Made, 10 april 2018

Agendapuntnummer: 6

Raadsvergadering 31 mei 2018	Registratienummer: 2018009014 Casennr: 18.00442
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Margrietstraat te Hooge Zwaluwe (NL.IMRO.1719.6bp16Margrietstr-vg01)	

Portefeuillehouder: P.J.W. Stoop Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: P. Bauer	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Ontwerp bestemmingsplan Margrietstraat	Ter inzage: 1. Anterieure overeenkomst (vertrouwelijk)
--	--	--

SAMENVATTING
 In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan Margrietstraat te Hooge Zwaluwe ter vaststelling aangeboden aan de raad. Er zijn binnen de gestelde termijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad staat formeel nog een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State. Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan "Margrietstraat" ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen.

VOORGESCHIEDENIS

Het voorliggende bestemmingsplan "Margrietstraat" vormt het planologisch-juridisch kader voor het realiseren van 11 grondgebonden woningen aan de Margrietstraat te Hooge Zwaluwe. Voor deze locatie is in 2010 door toenmalige grondeigenaar WSG al eens eerder een voorontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. Uiteindelijk heeft het plan geen doorgang gevonden en is het plan vroegtijdig geëindigd. De grond is in 2016 voor woningbouw doorverkocht aan de huidige ontwikkelaar van het plan, te weten aannemingsbedrijf Hoefnagel Totaalbouw uit Sprang Capelle.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Beoogd wordt om woningen te realiseren op een inbreidingslocatie aan de Margrietstraat in de kern van Hooge Zwaluwe. Het betreft een transformatie van een voormalig agrarisch perceel naar een reguliere woonstraat. Er worden drie x 2/1-kapwoningen en vijf rijwoningen gebouwd, zodat in totaal elf woningen aan de woningvoorraad kunnen worden toegevoegd. Het betreft enerzijds dure koopwoningen vanaf € 275.000,- en anderzijds goedkope koopwoningen met een maximum prijs van € 186.000,-. Voor de goedkope koopwoningen is in de anterieure overeenkomst een antispeculatiebeding opgenomen bij doorverkoop van de woningen binnen 5 jaar, met als doel de woningen voor de doelgroep bereikbaar te houden.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

De voorgestane ontwikkeling vindt plaats in "bestaand stedelijk gebied" en voldoet aan de provinciale Verordening ruimte 2014. De locatie wordt daarnaast als potentiële woningbouwlocatie genoemd in de gemeentelijke structuurvisie 2033 en wordt jaarlijks genoemd in het woningbouwprogramma van de gemeente. Ook voldoet het plan aan de woonvisie van de gemeente Drimmelen (2017 - 2021), waaruit blijkt dat er nog steeds een behoeftevraag naar woningen is.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF?

Het plan voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking. Er vindt een intensivering van het grondgebruik plaats binnen de kern van Hooge Zwaluwe. Het betreft een inbreidingslocatie waarbij sprake is van zuinig en duurzaam ruimtegebruik.

De nieuwbouwwoningen zullen voldoen aan de EPC-eis van 0,4. De woningen worden standaard voorzien van PV-panelen (met 290 Wp/paneel) op het dak. Daarnaast zullen alle woningen luchtdicht worden gebouwd. Dit draagt bij aan een energiezuinig gebouw en is een onderdeel van passief bouwen. Een passief gebouw is comfortabel voor wat betreft temperatuur, heeft een zeer goede kwaliteit binnenlucht en een extreem laag energieverbruik. Alle woningen worden voorzien van goede isolatie, de spouwmuren zijn standaard voorzien van RC 4,50 en het dak van RC 6,00.

Tot slot bestaat er voor kopers nog de mogelijkheid om eventueel te kiezen voor standaard meerwerkopties t.a.v. duurzaamheid.

HOE GAAN WE DIT DOEN?

Op basis van artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Margrietstraat" van 9 februari 2018 tot en met 22 maart 2018 ter inzage gelegen. Op 8 februari 2018 heeft er een gemeentelijke publicatie in het Carillon en in de Staatscourant gestaan. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn er geen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De exploitatie van het plan is in handen van één ontwikkelaar, te weten aannemingsbedrijf Hoefnagel B.V.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Tussen de gemeente en ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.24 Wro. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd, waardoor er conform artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. De gesloten anterieure overeenkomst ligt voor u vertrouwelijk ter inzage.

Daarnaast zijn met de ontwikkelaar nog overeenkomsten gesloten m.b.t. aankoop en verkoop van gronden.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Via een publicatie in het Carillon en via de Staatscourant zal de bevolking op de hoogte worden gesteld van het vastgestelde bestemmingsplan.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?


Na vaststelling van het bestemmingsplan, staat nog officieel beroep open bij de Raad van State. Daags na het aflopen van de beroepstermijn zal het bestemmingsplan in werking treden en onherroepelijk worden en kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

RESUMEREND

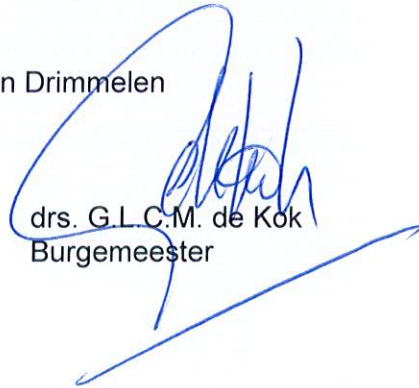
De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. het bestemmingsplan "Margrietstraat" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
2. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1719.6bp16Margrietstr-on01 naar NL.IMRO.1719.6bp16Margrietstr-vg01 en;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;

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 ontwerp bestemmingsplan "Margrietstraat" te Hooge Zwaluwe, zoals deze met
ingang van 9 februari 2018 tot en met 22 maart 2018 voor een ieder ter inzage heeft
gelegen;

gezien tegen dit ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingekomen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 april 2018;

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; de artikelen 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Margrietstraat" ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan
ongewijzigd vast te stellen;
2. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1719.6bp16Margrietstr-
on01 naar NL.IMRO.1719.6bp16Margrietstr-vg01 en;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Made, 31 mei 2018

de raad voornoemd,



F.M.C. Ronde
griffier



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