Aan de Raad

Made, 18 januari 2022

Raadsvergadering 10 februari 2022	**Registratienummer:** 2022000598 2022000598 **Casenr:** Meerdere
Onderwerp: Stedenbouwkundige invulling gebiedsontwikkeling IKC De Stuifhoek en omgeving	

Portefeuillehouder: J.G.M. Vissers **Ambtelijke coördinatie:** GG / MA **Steller:** P. Kieboom / J. Schortemeijer	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit 2. Stedenbouwkundig model mei-juni 2021 3. Verslag informatieavond 13 juli 2021 4. Stedenbouwkundig model opinieronde 14 oktober 2021 5. Varianten woningen oostzijde 6. Stedenbouwkundig model raadsvoorstel februari 2022 7. Parkeeronderzoek en schouw november 2021	**Ter inzage:** 1.

SAMENVATTING

In 2019 heeft Bureau Sygma voor de gemeente Drimmelen de Visie Made, een visie op de onderwijshuisvesting in Made, opgesteld. Hieruit ontstond het scenario om in 2023 nieuwbouw voor Integraal Kindcentrum (IKC) De Stuifhoek te realiseren. Bij behandeling van het IHP en de voorgestelde nieuwbouw van IKC De Stuifhoek is vanuit de gemeenteraad gevraagd om een combinatie van nieuwbouw van het IKC met de bouw van woningen te onderzoeken.
Het afgelopen jaar hebben we voorbereidingen getroffen voor ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan voor het gebied aan de Romboutsstraat-Norbartstraat. In de opinieronde van 14 oktober 2021 hebben we de raad gevraagd om zich uit te spreken over de invulling van het gebied. Er was een meerderheid voor het onderzoeken van woningen aan de oostkant van het plangebied en voor woningen als bouwlaag op het IKC. We hebben dit onderzocht, net als de situatie met betrekking tot verkeer en parkeren in het gebied, en vragen de raad om een besluit te nemen over het stedenbouwkundig plan voor het gebied Norbartstraat-Romboutsstraat met daarin de bouw van een nieuw IKC.

VOORGESCHIEDENIS

Voorgeschiedenis

In 2019 heeft Bureau Sygma voor de gemeente Drimmelen de Visie Made, een visie op de onderwijshuisvesting in Made, opgesteld. Dit omdat de huisvestingsvraag voor basisschool De Lage Weide (4 extra lokalen) niet los gezien kon worden van de huisvesting van de andere twee scholen in Made. Hieruit ontstond het scenario om in 2023 nieuwbouw voor

Integraal Kindcentrum (IKC) De Stuifhoek en in 2030 nieuwbouw voor basisschool Den Duin te realiseren. Daarmee behoeft de Lage Weide geen uitbreiding. Dit is verwerkt in het IHP (integraal huisvestingsplan onderwijs) 2020-2023.

Op 9 april 2020 heeft de gemeenteraad dit IHP vastgesteld. Daarmee is er ook ingestemd met nieuwbouw voor IKC De Stuifhoek en is tevens een voorbereidingskrediet van € 140.000 beschikbaar gesteld. Dit laatste is geformaliseerd bij de voorjaarsnota 2020. Vervolgens is er een aanvang gemaakt met de voorbereidingen van de nieuwbouw.

Bij behandeling van het IHP en de voorgestelde nieuwbouw van IKC De Stuifhoek is vanuit de gemeenteraad gevraagd om een combinatie van nieuwbouw van het IKC met de bouw van woningen te onderzoeken. Het gaat hier dus verder dan een project voor de nieuwbouw van IKC De Stuifhoek. We kijken naar een integrale Gebiedsontwikkeling Romboutsstraat-Norbartstraat Made inclusief eventuele woningbouw. Op de afbeelding is het projectgebied aangegeven.



Afbeelding plangebied

<u>Aanleiding</u>
Het afgelopen jaar hebben we voorbereidingen getroffen voor ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan voor het gebied aan de Romboutsstraat-Norbartstraat. Er is door een stedenbouwkundig bureau een aantal varianten uitgewerkt. Samen met de toekomstige gebruikers (de school en het kinderdagverblijf) is tot een voorkeursvariant gekomen. Op 13 juli jl. is er een bewonersavond gehouden waarbij omwonenden konden reageren op de voorkeursvariant.

Daarmee was het eerste deel van de voorbereiding gereed. Voor de verschillende varianten zijn de plussen en minnen in beeld gebracht. Om het plan verder uit te kunnen werken, hebben we de gemeenteraad gevraagd om zich uit te spreken over de voorkeursvariant van het college. Dit is gebeurd tijdens de opinieronde van 14 oktober 2021.

De verschillende raadsfracties hebben suggesties gedaan voor de verdere uitwerking van het plan. Er was een meerderheid voor het onderzoeken van woningen aan de oostkant van het plangebied en voor woningen als bouwlaag op het IKC. Er was geen meerderheid voor de vier woningen naast het gebouw van de judovereniging. Deze ruimte zou beter ingericht kunnen worden als schoolplein.

Tijdens de opinieronde hebben omwonenden hun zorgen geuit over verkeer en parkeren in het gebied. Er is toegezegd om een parkeer- en verkeersonderzoek uit te voeren.
We hebben deze punten verwerkt in voorliggend voorstel.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Huisvesting scholen Made

Hoofddoelstelling is de ontwikkeling van een volwaardig IKC De Stuifhoek teneinde het huisvestingsprobleem van de scholen in Made op te lossen. De gemeente is overeenkomstig de Wet op het primair onderwijs en de Wet op het voortgezet onderwijs verantwoordelijk voor (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van scholen en ontvangt hiervoor jaarlijks een bedrag in de algemene uitkering.

De bouw van het nieuwe IKC is, mede vanwege de sterke wens om geen tijdelijke huisvesting te realiseren, ruimtelijk een grote ingreep in het plangebied. Daarom willen we het bij de bouw van het IKC in één keer goed doen. Het is namelijk een mooie kans om het gebied als geheel te bezien en te ontwikkelen. Prioriteit daarin is de bouw van een nieuw IKC dat we in 2023-2024 willen openen.

De gemeenteraad heeft opdracht gegeven te kijken of er in het gebied via woningbouw middelen gegenereerd kunnen worden die vervolgens weer ten goede kunnen komen aan de bouw van het IKC.

Programma van eisen

In de raadsbrief van januari 2021 gaven wij aan dat de wensen die de gemeenteraad in november 2019 tijdens de opinieronde heeft meegeven, samengevat leidden tot:

- 16 lokalen basisschool en buitenschoolse opvang en 4 lokalen kinderopvang;
- IKC van ca. 2.800 m2 bruto vloeroppervlak;
- In elk geval 2 bouwlagen, waardoor de footprint ca. 1.500 m2 wordt;
- Wonen in het gebied wordt nader uitgewerkt aan de hand van de stedenbouwkundige verkenning;
- Eventueel bestuurskantoor SKOD meenemen in de nieuwbouw in een gedeeltelijke derde bouwlaag;
- Schoolpleingrootte nog nader te bepalen na stedenbouwkundige verkenning;
- Onderzoeken van mogelijkheden voor betrekken en/of integreren judo-gebouw in de planvorming.

We hebben deze uitgangspunten gebruikt voor het programma van eisen voor ontwikkeling van het plangebied. Daarnaast is een goede inpassing in de omgeving met aandacht voor de groene setting en verkeer en parkeren van groot belang.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Hieronder beschrijven we op de belangrijkste aspecten ons voorstel aan de raad.

Tijdelijke school versus nieuwbouw op huidige schoolplein

De school tijdelijk huisvesten in een noodgebouw brengt hoge extra kosten met zich mee, welke niet zijn opgenomen in de berekeningen van de nieuwbouw van het IKC. Deze kosten schatten we in op circa € 800.000 en gaan ten koste van het budget voor de nieuwbouw van het IKC of leiden tot een verhoging van het benodigde budget. Organisatorisch heeft het ook niet de voorkeur om twee maal te verhuizen. Door niet te kiezen voor een tijdelijke school, ligt de bouwlocatie voor het nieuwe IKC zo goed als vast. Wij gaan voor de stedenbouwkundige verkenning daarom uit van een bouwproces zonder tijdelijk schoolgebouw, dus geen nieuwbouw op de huidige locatie.

Integreren judogebouw versus inpassing van het judogebouw

In het plangebied staat het gebouw van judovereniging Judoclub Made. Het gebouw is in eigendom van de vereniging. De gemeente heeft het perceel verpacht. In 2018 is het gebouw uitgebreid. In overleg met de judovereniging en de school hebben we geconcludeerd dat het vrijwel onmogelijk is om diverse ruimtes efficiënt te kunnen delen. Er zijn technische beperkingen vanwege de voorzieningen die horen bij de ruimte voor de judovereniging. Zowel de judovereniging als de school onderschreven de conclusie dat integratie van de judo in de nieuwbouw geen grote meerwaarde biedt. Daarnaast brengt het afbreken en nieuwbouwen hoge kosten met zich mee. We schatten in dat dit om minimaal € 250.000 gaat. Deze kosten wegen niet op tegen de eventuele opbrengsten van grond die vrij kan komen voor bijvoorbeeld woningbouw. De beschikbare bouwgrond is maar beperkt omdat ook een nieuw judogebouw ruimte vraagt. Wij gaan daarom uit van behoud van het judogebouw en een betere inpassing in de omgeving door het aanplanten van groen, en/of het aanbrengen van kunst op de muur van het judogebouw.
Na het overleg van de gemeente met de school en de judovereniging, zijn deze partijen verder in gesprek gegaan. Ze zien wel kansen voor nauwere samenwerking tussen onderwijs en sport.

Opzet stedenbouwkundig plan algemeen
Voor het maken van het plan is gekeken naar de directe omgeving. Er is een aantal grotere, kenmerkende gebouwen aanwezig rondom de projectlocatie. Het gebied is gelegen in een buurt met woonstraten. Rondom de bestaande school staan kenmerkende en behoudenswaardige bomen. Deze elementen zijn gebruikt als basis voor de stedenbouwkundige opzet. Uitgangspunt is een groene setting met behoud van het dorpse karakter.

Groen en klimaatadaptatie
Het gebied heeft zoals gezegd een groen karakter. Er is een bomenscan uitgevoerd. In het plangebied zijn 43 bomen aanwezig. Ongeveer een derde kan, al dan niet met beperkte maatregelen, behouden worden. Circa 10 bomen zijn verplaatsbaar. De overige bomen zijn niet te handhaven vanwege het bouwplan of de kwaliteit van de bomen. Uitgangspunt is dat er minimaal evenveel bomen terug worden geplant. De centraal gelegen groene ruimte wordt gebruikt voor herplant van bomen en biedt daarnaast de mogelijkheid om waterretentievoorzieningen te treffen.

Verkeer, bereikbaarheid en parkeren
Het nieuwe IKC is duidelijk te herkennen en goed bereikbaar voor zowel gebruikers als hulpdiensten. Een wandel-/fietspad voor het IKC en het schoolplein zorgt voor de bereikbaarheid van het IKC. Vanuit de noord- en zuidkant (zowel Norbart- als Romboutsstraat) is het IKC toegankelijk. We zien kansen om de toegang te verduidelijken en het verkeer en parkeren ten behoeve van het IKC daardoor beter te spreiden.

Bevorderen langzaam verkeer
Ons uitgangspunt voor het nieuwe plan is dat we “de auto als gast zien”. Vooral het langzaam verkeer krijgt alle ruimte in het plan. We gaan met het IKC in gesprek hoe we kunnen aanmoedigen dat men te voet en per fiets komt en de kinderen niet met de auto brengt. Daarmee kunnen we de verkeersdruk op haal- en brengmomenten ook proberen te beperken en te spreiden. Wij zien geen kansen voor een kiss-and-ride strook. Enerzijds faciliteer je hiermee juist het autogebruik. Anderzijds gaat dit ten koste van ruimte in het plangebied. Deze ruimte kan beter benut worden voor structurele parkeerplaatsen of groen.

Straat oostzijde plangebied
De nieuwe woningen aan de oostzijde van het plangebied krijgen een eigen nieuwe verbinding. Dit wordt in principe geen doorgaande route. Een eerste suggestie is om uit te gaan van éénrichtingsverkeer vanuit de noordzijde. Dit wordt na besluitvorming over het stedenbouwkundig voorkeursmodel verder uitgewerkt.

Nieuwe parkeergelegenheid
Bij alle nieuwe ontwikkelingen moeten binnen het projectgebied voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Parkeerruimte voor het IKC wordt bepaald op basis van het aantal groepen van de school en het kinderdagverblijf. Het aantal plekken wordt bepaald aan de hand van landelijke normen. Er is ruimte in het gebied om deze extra parkeerplaatsen op een logische manier in te passen.

Onderzoek parkeren en verkeer
In de bestaande situatie ervaren de omwonenden parkeer- en verkeersproblemen tijdens de breng- en haalmomenten van de school. We hebben in november 2021 door een extern bureau een parkeeronderzoek en een schouw tijdens de start van de school laten uitvoeren. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage.
Samengevat zijn dit de bevindingen:
- De parkeerdruk rond basisschool de Stuifhoek is laag. Op het drukste moment op een donderdagochtend is 55% van de 195 beschikbare parkeerplaatsen bezet. In alle straten zijn nog vrije parkeerplaatsen te vinden op de onderzochte momenten.
- Tijdens de schouw van de schoolomgeving ‘s ochtends tijdens het brengen van de kinderen is naar voren gekomen dat er ook dan voldoende parkeerruimte in alle straten beschikbaar is voor ouders/verzorgers die hun kinderen met de auto brengen, maar dat er hinderlijke en gevaarlijke situaties ontstaan vanwege het gedrag van sommige ouders/verzorgers.

Uit het onderzoek trekken wij twee conclusies:
1. De nieuwe inrichting biedt de kans om de structuur te verduidelijken en daarmee het verkeer beter te spreiden. We doen dit in goed overleg met het IKC. Door twee logische ingangen te maken (bijvoorbeeld onderbouw en bovenbouw een aparte ingang), kan spreiding via de noord- en zuidzijde worden gestimuleerd.
2. In de planvorming wordt alleen ten behoeve van de uitbreiding van het IKC en de nieuwbouwwoningen extra parkeergelegenheid gerealiseerd. Bestaande parkeerplekken die verloren gaan, worden gecompenseerd.

<u>Woningbouw als extra bouwlaag op het IKC</u>
Bij basisschool De Zonzeel in Terheijden zijn de ervaringen met woningen op de school positief. Woningen zorgen in ieder geval voor sociale controle na schooltijd en in het weekend. Dit heeft mogelijk een positief effect op de veiligheid in het gebied. Iedere extra woning is ook een bijdrage aan onze woningbouwambitie.
Woningbouw heeft daarnaast ook een positief effect op de financiën. Voor het financieel resultaat levert dit circa € 190.000 op. Dit is een gering bedrag in verhouding tot totale projectkosten.

Ruimtelijke mogelijkheden
In het opinievoorstel van oktober 2021 heeft het college aangegeven appartementen op het IKC niet als eerste keuze te hebben en hier dus niet voor te willen kiezen. De voor- en nadelen staan in het opinievoorstel benoemd. Uw raad heeft tijdens de opinieronde echter in meerderheid aangegeven dit wel onderzocht te willen hebben. Ruimtelijk gezien zijn de mogelijkheden er om woningen als bouwlaag toe te voegen aan het IKC, hoewel het stedenbouwkundige advies is dit niet te doen. Een derde bouwlaag vinden wij daarom -naar aanleiding van uw input- acceptabel; een vierde bouwlaag vinden wij niet meer passend vanwege de bouwhoogte. Dit geeft grote schaduwwerking op de woningen in de kerk en heeft gevolgen voor (het zicht op) de bomen aan de westzijde. Vanuit de zuidkant gezien verdwijnt ook deels het zicht op de achterzijde van de kerk. Wat de invulling van de appartementen betreft opteren wij voor appartementen voor senioren.

Parkeerruimte

De woningen vragen om parkeerruimte. Ondergronds parkeren is geen optie. Dit is zeer kostbaar en technisch onuitvoerbaar vanwege de benodigde hellingbaan. Kosten zijn deels ook voor rekening van het IKC.
De ruimte tussen het nieuwe IKC en de kerk is te klein voor de extra parkeerplaatsen en gedeeltelijk in eigendom van de VVE van de bewoners van de kerk en appartementen Van Gilslaan. Dit betekent dat parkeergelegenheid elders in het gebied moet worden gezocht.

Input gebruikers IKC
De gebruikers van het IKC hebben aangegeven dat zij bij voorkeur geen woningen in/op het zelfde gebouw willen. Dit heeft enerzijds te maken met de organisatorische aspecten. Anderzijds vreest men voor ervaring van overlast van kinderen en klachten van de toekomstige bewoners.
Op de begane grond gaat mogelijk ruimte verloren voor centrale voorzieningen en bergingsruimte voor de appartementen op het IKC. Dit heeft gevolgen voor de mogelijkheden voor IKC-ruimtes. Deze aspecten zijn oplosbaar en geen belemmering voor woningen in/op het IKC.

Woningbouw oostzijde
Ruimtelijke inpassing
De voorkeur gaat er naar uit het blok met woningen aan de oostzijde logisch af te ronden én een duidelijke voorkant naar de groenstructuur te realiseren. Alhoewel er nu al een school en schoolplein aanwezig zijn, heeft woningbouw gevolgen voor de bewoners aan de Norbartstraat en Romboutsstraat. Zij vrezen zelf voor inkijk in hun tuin en willen geen hoge gebouwen naast hun woningen en tuinen.

Woningbouwprogramma
De precieze soorten woningen zijn nog niet bekend. Door de bouwhoogte ervan te beperken, kan deels aan de bezwaren vanuit privacy tegemoet worden gekomen. Het woonprogramma in aantallen en soort moeten we nog uitwerken. Onze voorkeur gaat uit naar betaalbare (kleinere) woningen voor starters en woningen voor senioren. Hiernaar is vraag en dit soort woningen past in het gebied waar centrumvoorzieningen op korte afstand zijn gelegen. Met deze specifieke doelgroepen is de parkeerbehoefte per woning doorgaans ook kleiner. De bouwstijl moet passen binnen de groene setting en het dorpse karakter.
Naar aanleiding van de opinieronde hebben we het noordelijke blokje gedraaid, zodat dit aansluit aan de Norbartstraat. Wij stellen voor om dit in de vorm van beneden-boven-woningen voor senioren en starters in het verlengde van de bestaande bouwblokken te realiseren. Aan de zijde van het park komen een 4-tal lage woningen met een compleet woonprogramma op de begane grond.
In de bijlage Varianten woningbouw oostzijde zijn enkele suggesties gedaan voor de invulling van de oostzijde met woningbouw. Onze voorkeur gaat, zoals hiervoor beschreven, uit naar variant B.

Parkeren
In de nieuwe straat kan worden voorzien in de parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen. Enkele woningen krijgen eigen parkeergelegenheid. De precieze parkeerbehoefte is afhankelijk van het gekozen woonprogramma.

Parkeergelegenheid totaalplan
De uitbreiding van het IKC vraagt om de toevoeging van extra plekken. Er komen ook enkele bestaande plekken te vervallen. Dit betreft het parkeerterrein voor de huidige ingang van de school en enkele langsparkeervakken ter plaatse van de nieuwe weg door het gebied. Deze plekken worden in ieder geval teruggebracht in het nieuwe plan.
Wij vinden het centrale groene park van groot belang. Deze maakt het plangebied open en overzichtelijk en geeft de ruimte om te spelen en verblijven in het groen. Dit betekent dat we niet al het groen willen opofferen voor parkeerruimte ten behoeve van nieuwe woningen.

In de verdere uitwerking moet blijken of het totale woonprogramma te realiseren is zonder dat de groene kwaliteit verloren gaat. Wij schatten in dat het qua nieuwe parkeerruimte niet mogelijk is om 6 tot 8 woningen op het IKC te bouwen én circa 15 woningen te bouwen aan de oostzijde. Met andere woorden, woningen op het IKC gaan ten koste van het aantal woningen aan de oostzijde van het plangebied en vice versa. Wel gaan wij bijvoorbeeld de inzet van een deelauto meenemen in de verdere uitwerking, zoals dat bijvoorbeeld ook bij de plannen op het E-veld in Terheijden is gebeurd. Dit kan er mede voor zorgen dat de nieuwe parkeerbehoefte in het gebied minder groot is en dit kan bijdragen aan het behoud van het groene karakter. De opzet in variant B leent zich overigens wel goed voor een flexibel programma waarbij de opzet onveranderd blijft.
Wij gaan er vanuit dat er in totaal (op IKC plus oostzijde plangebied)ongeveer 15 tot 20 woningen/appartementen kunnen worden gebouwd.

Schoolplein
Voor de oppervlakte van het schoolplein zijn wettelijke normen vastgelegd. De bestaande school heeft een zeer ruim schoolplein van bijna 5.000 m2. Dit is het verharde terrein en het openbare groen rondom de school. Ook het kinderdagverblijf heeft een eigen buitenspeelruimte nodig. In de overleggen heeft men aangegeven meer oppervlakte te willen dan het wettelijke minimum van 600 m2. In de opinieronde van oktober 2021 heeft de raad zich uitgesproken over de afweging tussen extra woningen of extra oppervlakte schoolplein. Er is een voorkeur voor extra schoolplein in plaats van woningbouw. Dit hebben we in voorliggend voorstel aangehouden. In het voorkeursmodel van 14 oktober 2021 is het schoolplein circa 1.800 m2 groot. Het park in het midden van het plangebied is geschikt voor dubbelgebruik en biedt extra speelruimte voor de school/het IKC. Wij zijn van mening dat er een overzichtelijke en groene speelomgeving kan worden gecreëerd. De langzaam verkeersverbinding door het gebied hoeft, mits deze goed wordt vormgegeven, geen probleem te zijn voor de veiligheid.

Samengevat
Wij hebben de mogelijkheden voor woningbouw aan de oostzijde en woningen als bouwlaag op het IKC onderzocht. Aan de oostzijde zien wij bouwmogelijkheden die aansluiten op het gemeentelijk woningbouwprogramma en zorgen voor een passende afronding van de bestaande bouwblokken met woningen. Ten opzichte van de eerdere variant is het noordelijke blokje gedraaid en zijn de woningen in het middendeel verlaagd.
Woningbouw op het IKC behoort ook tot de mogelijkheden. Uit een verdere uitwerking moet blijken welk bouwprogramma mogelijk is zonder dat het centrale park verloren gaat. Het maximaal aantal woningen is ongeveer 15 tot 20.
Verder is uit onderzoek gebleken dat extra parkeervoorzieningen voor de huidige situatie niet noodzakelijk zijn. Het bouwplan biedt de mogelijkheid om de ontsluiting van het IKC te verduidelijken en daarmee het verkeer beter te spreiden.

Duurzaamheidsparagraaf
Het IKC-gebouw (al dan niet met woningen als derde bouwlaag) en de woningen aan de oostzijde worden gebouwd minimaal BENG zoals opgenomen in het Bouwbesluit.
De centrale groene ruimte kan benut worden voor waterberging en infiltratie.

WAT GAAN WE DOEN?
Om te komen tot voorliggend voorstel zijn de volgende stappen doorlopen:
I Variantenstudie (januari-april 2021)
Op basis van de voorgenoemde programma van eisen is een aantal schetsen gemaakt. Daarbij zijn de volgende punten van belang geweest: tijdelijke huisvesting van de school, integreren van het judogebouw en woningbouw (op het IKC). We hebben dus ook gekeken naar varianten waarbij het IKC wordt gebouwd op de plek van het bestaande schoolgebouw.
II Voorkeursvariant (mei-juni 2021)

Gemeente en gebruikers hebben zich op basis van de variantenstudie gezamenlijk uitgesproken over een voorkeursvariant. Voor de gemeente zijn daarbij de volgende thema's van belang: inpassing in de omgeving, waterhuishouding, groen, verkeer, parkeren en toegankelijkheid, wonen, openbare orde en veiligheid en financiële haalbaarheid. De gebruikers hebben zich vooral gericht op de beschikbare ruimte, de logische inrichting voor spelen en de toegankelijkheid. Deze voorkeursvariant is opgenomen in de bijlagen.

III Bewonersbijeenkomst (juli 2021)

De voorkeursvariant is gepresenteerd aan de buurtbewoners. Ruim 100 huishoudens zijn uitgenodigd voor de informatieavond. Tijdens de bijeenkomst waren ruim 40 personen aanwezig. Men heeft vooral gereageerd op de aspecten verkeer en parkeren, de soort en plek van de woningen en het behoud van groen. Het verslag van 13 juli 2021 is toegevoegd als bijlage.

IV Opinieronde (oktober 2021)

Op 14 oktober 2021 is de stedenbouwkundige uitwerking besproken. Het voorkeursmodel bij de opinieronde is opgenomen als bijlage. De verschillende raadsfracties hebben suggesties gedaan voor de verdere uitwerking van het plan. Er was een meerderheid voor het onderzoeken van woningen aan de oostkant van het plangebied en voor woningen als bouwlaag op het IKC. De ruimte naast het judogebouw is toegevoegd aan het schoolplein. We hebben een parkeeronderzoek uit laten voeren.

V Voorstel besluitvormende raad februari 2022

In de paragraaf "Hoe past dit binnen beleid en wetgeving?" hebben wij het voorstel beschreven en toegelicht. Hieronder is een afbeelding opgenomen. In de bijlage is een gedetailleerde afbeelding opgenomen.



Afbeelding stedenbouwkundige opzet raadsvoorstel februari 2022

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
De betrokkenen zijn de gemeente, de school (directie Stuifhoek), het kinderdagverblijf (Kibeo) en het schoolbestuur (SKOD). Daarnaast zijn omwonenden van de projectlocatie betrokken.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
Financieel gezien gaat het om twee deelprojecten.
- *De bouw van het IKC.*
  Bruto is er in 2020 € 7 miljoen geraamd. Netto is dat € 5,6 miljoen. De netto investeringslasten zijn verwerkt in de meerjarenbegroting. Hiervoor is een voorbereidingskrediet van € 140.000 gevoteerd. Daarvan is in december 2021 nog € 100.000 over. Dit benutten we voor de afronding van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met onze externe partners (o.a. SKOD-onderwijsbestuur), opstelling van het Programma van Eisen (PvE) voor het IKC en de aanbestedingsprocedure voor de architect. In het opinievoorstel gaven we aan dat de bouwkosten fors zijn gestegen met 5 tot 10%. Gezien de huidige markt en nog steeds stijgende prijzen zal deze stijging naar verwachting nog hoger uitvallen. Op basis van het Programma van Eisen, dat we na uw besluitvorming verder zullen uitwerken en afronden, gaan we een nieuwe doorrekening maken. Daarbij houden we ook rekening met de ventilatie-eisen van de gebruikers en de verschillen tussen een Bijna-EnergieNeutraalGebouw (BENG) en een EnergieNeutraalGebouw (ENG). We komen daar bij de Kadernota 2023 bij u op terug.
- *De financiën van de gebiedsontwikkeling in een grondexploitatie.*
  Hiervoor is een voorbereidingskrediet van € 95.000 beschikbaar. Dit is opgevoerd in de Najaarsnota 2021. Hiervoor hebben we globaal benoemd wat de gevolgen van bepaalde keuzes zijn op het financieel resultaat (najaarsnota 2021 pagina 109). Na besluitvorming in de raad werken we dit gedetailleerder uit. Gezien het beperkt aantal woningen en de relatief grote ontwikkelkosten, verwachten we geen of geen grote opbrengsten uit de woningbouw.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
Onder de paragraaf “hoe past dit binnen beleid en wetgeving” hebben wij onze afwegingen bij het voorstel opgenomen. Wij vragen de raad om een besluit te nemen over ons voorstel. In het opinievoorstel van 14 oktober 2021 staan alle alternatieven uitgebreid beschreven. Het college opteerde daarin niet voor woningbouw op het IKC en een iets andere invulling van de woningbouw aan de oostzijde van het plangebied.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
Op de volgende manieren wordt gecommuniceerd:
- Er zijn periodiek overleggen tussen gemeente en de gebruikers van het toekomstig IKC. Dit is vooral bedoeld voor de uitwerking van de bouwplannen en de details van het schoolplein en de plaats van het gebouw. Dit gaat ook over het Programma van Eisen en de Samenwerkingsovereenkomst.
- We hebben een informatieavond voor omwonenden gehouden. Ook in de vervolgstappen zullen omwonenden op de hoogte worden gehouden. Er volgen nog een of meerdere informatieavonden over de bouwplannen van het IKC en de woningbouw.
- Met een afvaardiging van direct omwonenden is apart gesproken na de informatieavond.
- Tijdens de opinieronde op 14 oktober 2021 hebben direct omwonenden, de school en de judovereniging zich uitgesproken over de plannen.
- Dit raadsvoorstel is toegestuurd naar omwonenden.
- Op onze website is een projectpagina waarop informatie beschikbaar is.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
De bouw van een nieuw IKC heeft de prioriteit. Binnen de geldende maatschappelijke bestemming zijn er mogelijkheden om op de nieuwe plek te bouwen zonder dat er woningen

worden gebouwd. Voor de maximale maatvoering kan worden volstaan of er moet op details worden afgeweken van het bestemmingsplan. Voor de andere ontwikkelingen in het gebied (zoals woningen, wegen en openbaar groen) moet het bestemmingsplan wel worden aangepast. Mocht de Omgevingswet in werking zijn getreden, dan is een andere uitgebreide procedure noodzakelijk.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

,

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.;18 januari 2022

gelet op de besprekingen in de opinieronde van 14 oktober 2021;

B e s l u i t :

1. in te stemmen met het stedenbouwkundig plan voor het gebied Romboutsstraat-Norbartstraat (datum 20 januari 2022) met daarin:
- de bouw van een nieuw Integraal Kindcentrum met woningen op/in dit gebouw;
- een afronding van de bestaande woonblok aan de Norbartstraat en Romboutsstraat met woningen voor starters- en senioren;
- in totaal 15 tot 20 woningen;
- een centraal gelegen groenstructuur met een langzaam verkeersverbinding en een nieuwe woonstraat;
- voldoende parkeergelegenheid voor de uitbreiding van het IKC en de nieuwe woningen;
2. het college op te dragen om het plan verder uit te werken;

Made, 10 februari 2022

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening