Aan de Raad

Made, 16 mei 2023

Raadsvergadering 8 juni 2023	**Registratienummer:** 2023253935 **Casenr:** 23.00257
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan", Lage Zwaluwe en grondexploitatie Pastoor van Hooijdonklaan - Willibrorduslocatie	

Portefeuillehouder: T. Simons **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** J. Peters / P. Leijten	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit 2. 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'; 3. Het verslag hoorcommissie 17 april 2023; 4. Het ontwerp bestemmingsplan "Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan, Lage Zwaluwe" met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.5bp22Olmhofeo-on01' inclusief bijlagen;	**Ter inzage:** 1. Grondexploitatie inclusief bijlagen (geheimhouding); 2. Begrotingswijziging (geheimhouding).

SAMENVATTING

Voor de braakliggende gronden aan de Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan (voormalige Willibrorduslocatie) zijn plannen ontwikkeld die voorzien in de nieuwvestiging van een huisartsenpraktijk met apotheek en de bouw van in totaal 37 woningen. Hiervoor dient de vigerende bestemming te worden gewijzigd en voor de locatie aan de Pastoor van Hooijdonklaan een grondexploitatie te worden opgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan "Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan' heeft zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen die niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er zijn wel enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Voorgesteld wordt om het nieuwe bestemmingsplan (gewijzigd) voor beide (woningbouw)plannen en de grondexploitatie voor de locatie aan de Pastoor van Hooijdonklaan vast te stellen.

VOORGESCHIEDENIS

Planvorming

Zwaluwe Projectontwikkeling BV heeft als eigenaar van de betreffende gronden aan de Olmhof een ontwerp opgesteld dat voorziet in de bouw van 13 levensloopbestendige woningen die rondom een groen hof zijn gesitueerd. In het ontwerp en de plattegronden van de woningen zijn de (specifieke) woonwensen verwerkt die een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) initiatief van (oudere) bewoners uit Lage Zwaluwe heeft ingebracht.

De braakliggende gronden aan de Pastoor van Hooijdonklaan, in eigendom van de gemeente, zijn eerder in beeld geweest om aldaar een pilot met tijdelijke woningbouw te realiseren. Tijdens de raadsbehandeling op 5 november 2020 heeft uw raad aangegeven deze pilot te staken en de voorliggende locatie met permanente woningbouw spoedig in te vullen voor starters en senioren.

Overeenkomstig deze wens hebben wij een stedenbouwkundig plan voor de braakliggende gronden aan de Pastoor van Hooijdonklaan laten opstellen dat voorziet in de bouw van 22 woningen. Het beoogde woningbouwprogramma omvat 4 dure (levensloopbestendige) patiowoningen, 8 goedkope (starters)woningen en 10 betaalbare (rug-rug)woningen. In deze verkaveling is ook rekening gehouden met de nieuwvestiging van een huisartspraktijk met apotheek. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van beide locaties in de kern van Lage Zwaluwe weer.



Nieuw bestemmingsplan

De plannen voor de gronden aan de Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan kunnen niet gerealiseerd worden op basis van het geldende bestemmingsplan “Kern Lage Zwaluwe”. Om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader is een nieuw bestemmingplan opgesteld en in procedure gebracht.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan” heeft van 16 september 2022 tot en met 27 oktober 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vier inspraakreacties ingediend. Ook is het voorontwerp van het bestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijk verplichte overlegpartners.

Het ontwerp bestemmingsplan “Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan” (bijlage 4) heeft van 10 februari 2023 tot en met 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ontvangen. Op 17 april 2023 is de reclamant door de commissie Ruimtelijke Plannen gehoord. Het verslag hiervan is als bijlage 3 bijgevoegd. De zienswijze van de

reclamant leidt niet tot planaanpassing. Wel zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd die zien op een betere onderbouwing van het aspect bedrijven en milieuzonering en het optimaliseren van de regels voor de woningen aan de Olmhof.

Voor de beoordeling en de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de ‘Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’ (bijlage 2). De leden van de hoorcommissie kunnen instemmen met de reactie op de zienswijze.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Met het vaststellen van het bestemmingsplan en de grondexploitatie wordt het mogelijk om de (woningbouw)plannen ter plaatse van de braakliggende gronden aan de Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan te realiseren.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?
Het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de Wet ruimtelijke ordening en de geldende beleidsdocumenten van de gemeente, regio, provincie en Rijk. Belangrijkste beleidsdocumenten hierbij zijn de Omgevingsvisie en het Programma Wonen. De doelen van dit nieuwe bestemmingsplan sluiten aan op de Omgevingsvisie, die ziet onder andere op het aanbieden van een gevarieerd woonmilieu en gebruikmaken van inbreidings-locaties (Olmhof en de Willibrorduslocaties zijn beiden inbreidingslocaties). Beide locaties zijn opgenomen in het Programma Wonen.

De grondexploitatie Pastoor van Hooijdonklaan – Willibrorduslocatie is opgesteld binnen wettelijke kaders die gelden. Via het vaststellen van een grondexploitatie stelt u als raad de ruimtelijke, kwalitatieve, financiële en programmatische kaders voor de ontwikkeling aan de Pastoor van Hooijdonklaan vast conform de gemeentewet.

Voorschriften, regels op het gebied van de gemeentefinanciën en het geldende gemeentelijk grondbeleid schrijven voor dat de grondexploitatie door de gemeenteraad moet zijn vastgesteld alvorens de gemeente verplichtingen aangaat. De grondexploitatie Pastoor van Hooijdonklaan - Willibrorduslocatie bevat een financiële weergave van kosten en opbrengsten die in dit plan betrokken zijn en tot een bepaald financieel resultaat leidt.

In de grondexploitatie voor de locatie aan de Pastoor van Hooijdonklaan is voor de gemeente bedrijfsgevoelige informatie opgenomen, waarvan openbaarmaking de financiële en economische belangen van de gemeente kan schaden. In de eerste plaats betreft dat de opbrengsten die zijn geraamd voor de verkoop van de bouwkavels. Openbaarmaking daarvan geeft de koper een onevenredig voordeel omdat “in de kaarten” van de gemeente kan worden gekeken. In de tweede plaats betreft het de ramingen van de civiele werken binnen het plangebied. Bij openbaarmaking kunnen aannemers een onevenredig voordeel verkrijgen omdat zij op de hoogte zijn van de door de gemeente gereserveerde budgetten.

Gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid) hebben wij op grond van artikel 87 van de Gemeentewet een verplichting tot geheimhouding op de grondexploitatie Pastoor van Hooijdonklaan – Willibrorduslocatie (bijlage 3) met alle daarbij behorende bijlagen en de begrotingswijziging (bijlage 5) opgelegd.

Deze verplichting tot geheimhouding duurt voort totdat het orgaan dat de verplichting heeft opgelegd deze opheft. Als de raad over de geheime informatie beschikt (ook al hebben wij deze opgelegd) kan alleen de raad de geheimhouding opheffen (artikel 89 Gemeentewet). De raad hoeft de geheimhouding dus niet meer, zoals voorheen, te bekrachtigen.

De grondexploitatie met haar bijlagen en de begrotingswijziging ligt onder geheimhouding ter inzage voor de raad bij de griffie.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF
De plannen voor de braakliggende gronden aan de Olmhof en de Pastoor van Hooijdonklaan dragen in meerdere opzichten positief bij aan duurzaamheid. Er wordt namelijk duurzame woningbouw mogelijk gemaakt op twee inbreidingslocaties die er nu enigszins verrommeld bijliggen. Daarmee wordt optimaal gebruik gemaakt van het bestaand stedelijk gebied en er wordt geen extra druk gelegd op locaties in het buitengebied. Niet alleen de gebieden zelf maar ook de directe omgeving krijgen hiermee een impuls en worden toekomstbestendiger, niet in de laatste plaats door het vele nieuwe groen, dat goed aansluit op het bestaande groen op beide locaties. Ook wordt een nieuwe vestigingslocatie voor een huisartsenpraktijk met apotheek mogelijk gemaakt.

De woningen moeten voldoen aan de BENG-eisen voor nieuwbouw (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) die vanaf 1 januari 2021 gelden. Het natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen zal daarbij worden gestimuleerd.

De openbare ruimte zal door de gemeente zoveel mogelijk duurzaam worden ingericht. Ook liggen er bij de inrichting van de openbare ruimte kansen voor natuurinclusief bouwen.

WAT GAAN WE DOEN?
De voorbereidingen voor het bouwrijp maken van de locatie aan de Pastoor van Hooijdonklaan worden getroffen zodat deze werkzaamheden eind van dit jaar kunnen worden gestart mitsdien het bestemmingsplan in werking treedt. Ook wordt de grondverkoop van de bouwkavels voorbereid.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
De gemeente, Zwaluwe Projectontwikkeling BV, Huisartsenpraktijk Lage Zwaluwe, omwonenden en andere geïnteresseerden, waaronder (lokaal) woningzoekenden, zijn betrokken partijen.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
De (geraamde) kosten en (getaxeerde) opbrengsten van de woningbouw-ontwikkeling en het geprognotiseerde eindresultaat zijn in de grondexploitatie Pastoor van Hooijdonklaan – Willibrorduslocatie opgenomen.

De grondexploitatie van het woningbouwplan aan de Pastoor van Hooijdonklaan leidt tot een verwacht resultaat van € 206.442,- per 1-1-2023 op netto contante waarde (€ 220.695,- op eindwaarde 31-12 2026). Aan het vaststellen van de grondexploitatie zit een risicoprofiel van € 180.280,-. De risico’s van de grondexploitatie zullen, na vaststelling door uw raad, worden opgenomen in de Reserve grondbedrijf.

Met de initiatiefnemer van de locatie Olmhof is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd omtrent vergoeding van de ambtelijke kosten, bijdrage in reserve ruimtelijke ontwikkeling en een tegemoetkoming in planschade. Hiermede heeft de gemeente haar publiekrechtelijke kosten verhaald.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
Het bestemmingsplan voldoet aan wet- en regelgeving. De beoogde ontwikkelingen passen binnen het gemeentelijk beleid. Er worden geen alternatieven geboden. Wel is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen dat, indien de nieuwvestiging van de huisartsenpraktijk met apotheek geen doorgang vindt, ter plaatse vier (patio) woningen kunnen worden gerealiseerd.

Indien uw raad het niet eens is met de grondexploitatie en de daarin opgenomen kosten, opbrengsten en parameters, kunt u besluiten de grondexploitatie niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
De vaststelling van het bestemmingsplan en de beroepsmogelijkheid worden bekend gemaakt via een officiële bekendmaking in het gemeenteblad en ’t Carillon. De reclamant zal persoonlijk worden geïnformeerd. Verder zal de gemeentelijke website worden geactualiseerd en een persbericht worden verspreid.

Omdat de (inhoud van de) grondexploitatie geheim is, vindt hierover geen communicatie plaats, behoudens bekendmaking van het besluit.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
Na vaststelling van het bestemmingsplan staat formeel nog een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan onherroepelijk. Op basis hiervan kunnen dan omgevingsvergunningen voor de (woningbouw) plannen worden verleend.

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.; 16 mei 2023

gelet op 3.38 Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1) De grondexploitatie Pastoor van Hooijdonklaan - Willibrorduslocatie inclusief bijlagen vast te stellen;
2) De financiële consequenties na raadsbesluit te verwerken conform bijgaande begrotingswijziging;
3) De zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren zoals beschreven in de ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’;
4) Het bestemmingsplan “Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan”, Lage Zwaluwe” met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.5bp22Olmhofeo-vg01' inclusief bijlagen gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;

Made, 8 juni 2023

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening