Aan de Raad

Made, 4 juni 2024

Raadsvergadering 27 juni 2024	**Registratienummer:** 2024013495 2024013495 **Casenr:** 24.00265
Onderwerp: Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Made-Oost II, fase 1	

Portefeuillehouder: T.C.N. Simons **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** P. Bauer / J. Peters	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit 2. Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 3. Verslag hoorcommissie Ruimtelijke Plannen 4. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen);	**Ter inzage:** 1.

SAMENVATTING

Met het bestemmingsplan ‘Made – Oost II, fase 1’ wordt de bouw van in totaal 133 woningen van verschillende typen en prijsklassen mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Made – Oost II, fase 1’ heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024, 8 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen tegen het plan ingediend. Een van de zienswijzen heeft geleid tot het toevoegen van twee extra bouwkavels achter op het perceel Voorstraat 15 en deze te betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor fase 1. Een tweede zienswijze heeft aanleiding gegeven tot het aanbrengen van een groenhaag buiten het plangebied langs het trapveldje aan de Dorsvlegel zodat er een veiligere situatie ontstaat voor spelende kinderen en verkeer. Ook zijn er enkele (technische) ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Voorgesteld wordt, zoals omschreven in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

VOORGESCHIEDENIS

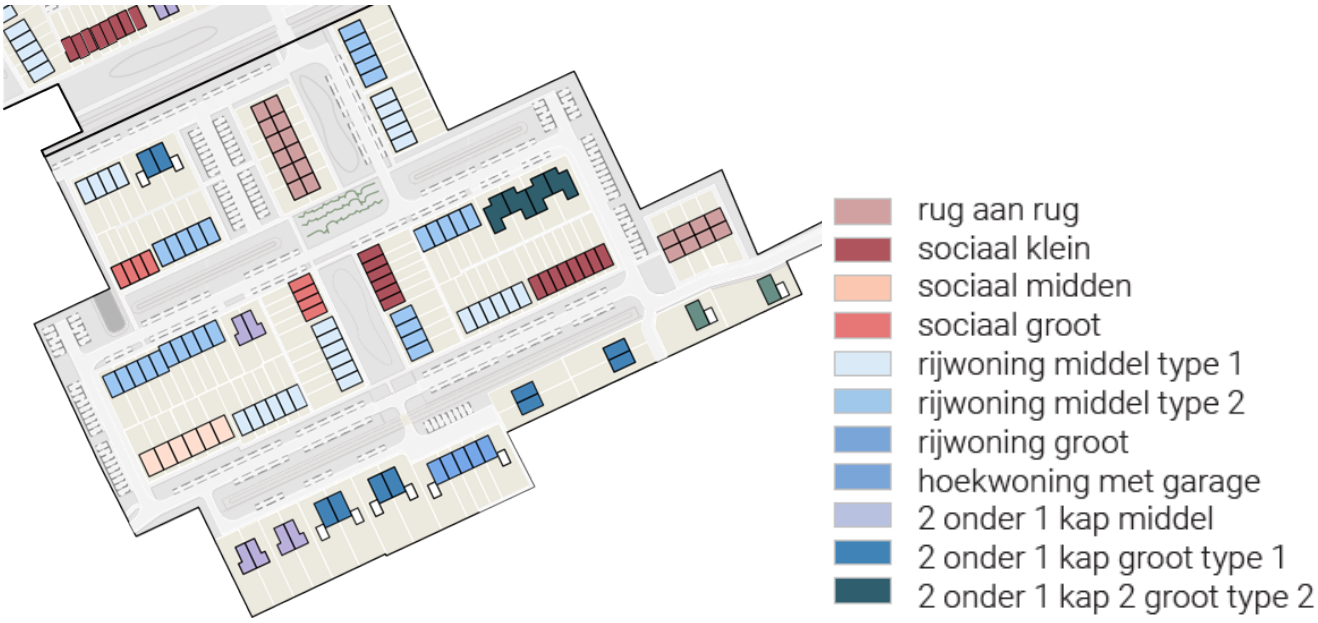
Planvorming

Het plangebied staat al jaren bekend als grond voor woningbouwontwikkeling (sinds de jaren 90). Na realisatie van de Made – Oost I vanaf 2010 wordt nu invulling gegeven aan Made Oost II, fase 1. Dit plan voorziet uiteindelijk in een ontwikkeling met 133 woningen van verschillende typen en prijsklassen. Na realisatie van Made Oost II, fase 1 zal naar de toekomst in aanvulling hierop Made Oost II, fase 2 ontwikkeld gaan worden.

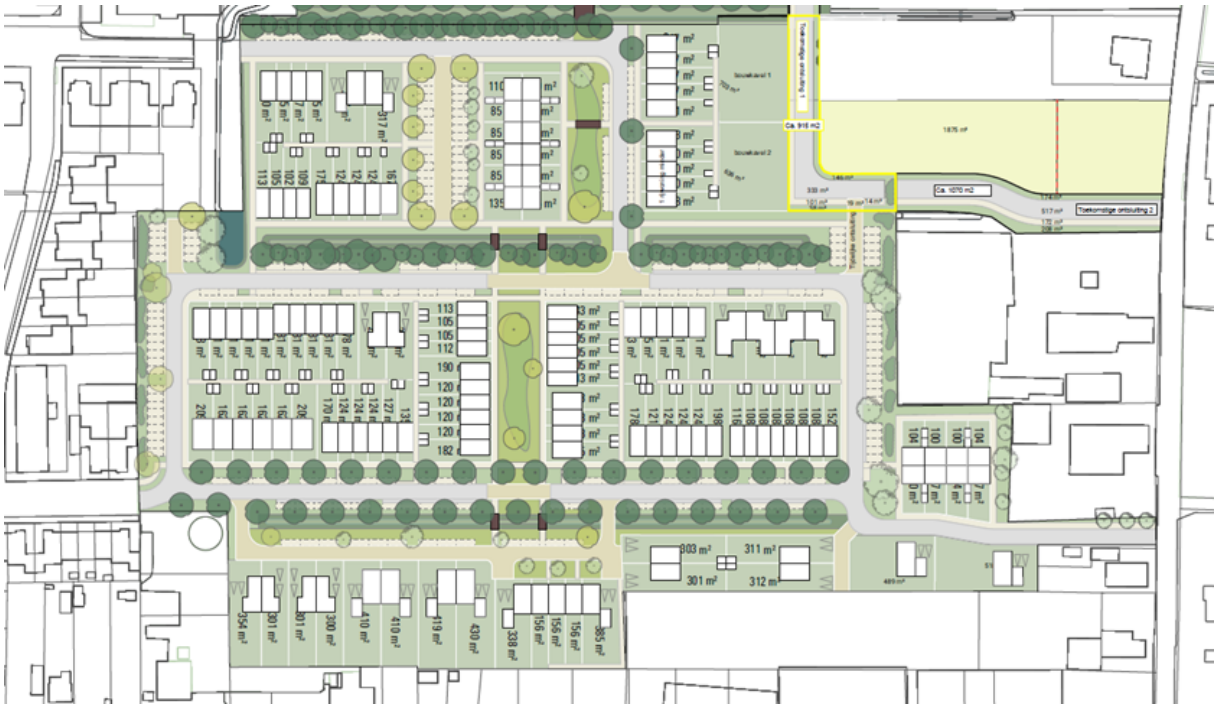


Het plangebied voor Made Oost II, fase I en haar directe omgeving.

In samenspraak met de gemeente heeft de initiatiefnemer een verkaveling gemaakt met verschillende woningtypen.



In de verschillende woonvelden worden verschillende woonsferen gecreëerd: wonen op een erf, twee-onder-een-kap woningen, rug-aan-rug woningen en rijwoningen aan een groene tussenruimte, met een kleine voortuin of juist direct aan de straat. Aan de zuidoostzijde zijn twee vrijstaande woningen geprojecteerd. De relatie tussen wonen en groen staat centraal: de voorkanten van de woningen worden zoveel mogelijk georiënteerd op het groen, zodat de openbare ruimte uitnodigt en veilig is voor spelen, verblijven en ontmoeten.
De ontsluiting van de nieuwe woonwijk borduurt grotendeels voort op de aanwezige ontsluitingen van de Dorsvlegel en Ploegstraat. Via deze straten zal de nieuwe wijk in westelijke richting Kalverstraat worden ontsloten. In aanvulling hierop is mede gelet op ingekomen reacties uit de inspraak een derde volwaardige verkeersontsluiting toegevoegd in oostelijke richting op de Voorstraat.



Nieuw bestemmingsplan

De plannen voor deze woningbouwontwikkeling kunnen niet gerealiseerd worden op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied”. Om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader is een nieuw bestemmingplan opgesteld en in procedure gebracht.

In het kader van de inspraak en het wettelijk vooroverleg heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 27 januari 2023 tot en met 16 maart 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn door 7 reclamanten inspraakreacties ingediend. De meeste opmerkingen waren voornamelijk van technische aard of gericht op de fase van uitvoering. Meerdere reacties hadden betrekking op de voorgestelde verkeersontsluiting. Zoals gezegd is een derde ontsluiting in het plan richting Voorstraat aangebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Made-Oost II, fase 1’ heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024, 8 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend.

Alle reclamanten hebben gebruik gemaakt van de gelegenheid tot horen door de hoorcommissie Ruimtelijke plannen.

Een van deze zienswijzen heeft geleid tot het toevoegen van twee extra bouwkavels achter op het perceel Voorstraat 15 en deze nu te doen betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor fase I. In ruil voor medewerking wordt een noodzakelijke (vierde) verkeersontsluiting op de Voorstraat voor het vervolgplan Made Oost II, fase 2 naar de toekomst voor de gemeente geborgd. Voor deze toevoeging van gronden aan het plangebied hebben alle noodzakelijke onderzoeken plaatsgevonden.

De Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen (bijlage 2), het verslag van de hoorcommissie Ruimtelijke Plannen (bijlage 3) en het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 4) zijn als bijlagen bijgevoegd.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk in het plan ‘Made-Oost II, fase 1’ 133 woningen 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 Drimmelen 2040 en het Programma Wonen. De doelen van dit nieuwe bestemmingsplan sluiten aan op de Omgevingsvisie, die onder andere toeziet op het aanbieden van een gevarieerd woonmilieu. De locatie Made – Oost II is zowel in de Omgevingsvisie als in het Programma Wonen aangewezen als woningbouwlocatie.

Deze woningbouwontwikkeling is regionaal afgestemd en draagt bij aan het voorzien in de grote behoefte aan nieuwe harde plannen voor woningbouw in de regio, zoals onder andere geschetst in de Woondeal Stedelijke Regio Breda - Tilburg. De daarbij gehanteerde woningbouwprogrammering van 30% sociale huur en 40 % betaalbaar wordt gehaald.

Omdat het plangebied in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is aangeduid als gebied waar verstedelijking afweegbaar is, is er sprake van aanvullende eisen op het gebied van kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiertoe zijn een beeldkwaliteitsplan en een beplantingsplan opgesteld.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF
De beoogde woningbouwontwikkeling speelt in op duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Dat geldt niet alleen voor de woningen maar ook voor de inrichting van de openbaar ruimte. Daarbij moeten de woningen in ieder geval voldoen aan de wettelijk BENG eis.

In aansluiting op de bestaande groenstructuren/sloten binnen het plangebied wordt er in het nieuwbouwplan ca 80 m^2 groen per woning gecreëerd.

WAT GAAN WE DOEN?
De initiatiefnemer gaat de woningbouwplannen verder uitwerken en voorbereidingen treffen voor het bouwrijp maken. Bij voortvarende voortgang van de bestemmingsplanprocedure, verkoop van de woningen en het bouwrijp maken, is de bouw van de woningen voorjaar 2025 voorzien.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
De gemeente, ketenpartners, initiatiefnemer en omwonenden.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd omtrent vergoeding van de ambtelijke kosten, bijdrage in reserve ruimtelijke ontwikkeling, bijdrage kwaliteitsverbetering landschap en een tegemoetkoming in planschade.

Zoals eerder benoemd in dit voorstel zijn er, later in het proces, twee bouwkavels toegevoegd achter op het perceel Voorstraat 15. Voor deze kavels is een allonge op de anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
Het bestemmingsplan voldoet aan wet- en regelgeving. De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid. Er worden geen alternatieven geboden.

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 reclamanten zullen persoonlijk worden geïnformeerd. Verder zal de gemeentelijke website worden geactualiseerd en een persbericht worden verspreid.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
Er staat tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 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 beoogde woningbouwontwikkeling 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.; 4 juni 2024

gelet op 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1) De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren zoals beschreven in de ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’;
2) Het bestemmingsplan 'Made-Oost II, fase 1' met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.1bp23madeoost2f1-vg01' inclusief bijlagen gewijzigd vast te stellen;

Made, 27 juni 2024

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening