Aan de Raad

Made, 8 juni 2021

Agendapuntnummer:

Raadsvergadering 1 juli 2021	**Registratienummer:** 2021015582 2021015582 **Casenr:** 21.00343
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Romboutstraat" Made	

Portefeuillehouder: P.J.W. Stoop **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** P. Leijten	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit 2. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) 3. Bouwplan Romboutstraat	**Ter inzage:** 1. Koopovereenkomst (vertrouwelijk)

SAMENVATTING

Voor de gronden die op de hoek van de Romboutstraat en Van Gilslaan zijn gelegen en gemeentelijk eigendom zijn, heeft woningcorporatie Woonvizier een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in een 3-laags woongebouw met 21 tweekamer appartementen in het sociale huursegment. Omdat dit bouwplan niet in het vigerende bestemmingsplan past, is een nieuw bestemmingsplan “Romboutstraat” opgesteld en in procedure gebracht. Er zijn geen zienswijzen ingediend. In het onderhavige raadsvoorstel wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden.

VOORGESCHIEDENIS

De braakliggende gronden gelegen op de hoek van de Romboutstraat en Van Gilslaan zijn in eigendom van de gemeente en zijn al enige jaren in beeld om ter plaatse woningbouw te plegen. Voorheen stond op deze locatie een gymzaal. Tot voor kort stond op deze locatie een tijdelijke modelwoning.

De woningcorporatie Woonvizier heeft voor deze locatie een bouwplan ontwikkeld dat voorziet een 3-laags appartementengebouw met 21 tweekamer appartementen. Deze wooneenheden hebben een oppervlakte van ca 70 m2 en zijn geschikt voor senioren en één/twee persoonshuishoudens.

Het appartementengebouw heeft een rechthoekig volume met oriëntatie op de Van Gilslaan. Het parkeren vindt overwegend achter het woongebouw plaats. Door de bestaande (schuin) parkeervakken aan de Romboutstraat als haaksparkeervakken in te richten, waardoor de parkeercapaciteit toeneemt, wordt aan de parkeerbalans voldaan.

Het bouwplan, welke in bijlage 3 nader wordt toegelicht en gevisualiseerd, sluit aan op de beoogde herontwikkeling van de aangrenzende schoollocatie (De Stuifhoek).

Omdat het bouwplan niet in het vigerende bestemmingsplan “Kern Made” past, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Vanaf 23 april tot en met 3 juni 2021 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Romboutstraat” ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Met het vaststellen van dit bestemminsplan wordt het mogelijk om woningbouw ter plaatse te realiseren.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?
Het plangebied van het bestemmingsplan ligt binnen stedelijk gebied conform de provinciale Verordening. Hierbinnen zijn er mogelijkheden om (nieuwe) woningbouwprojecten te realiseren.

In de Woonvisie 2017-2021 is opgenomen dat er onder andere behoefte is aan betaalbare woningen. De beoogde ontwikkeling met 21 sociale huurwoningen sluit op dit beleid aan. In het Woningbouwprogramma 2016-2024 wordt reeds rekening met de bouw van 20 woningen op deze locatie.

Tijdens de planvorming is een bomeneffectenrapportage uitgevoerd waaruit blijkt dat een aantal bomen een slechte conditie en levensverwachting hebben. Andere bomen kunnen vanwege de beoogde ontwikkeling niet worden behouden. Dit leidt ertoe dat 19 bomen moeten worden gekapt. Bij de herinrichting van de parkeerplaatsen aan de Romboutstraat worden nieuwe bomen geplant. Aan de Van Gilslaan zullen ook vervangende bomen (met een kleinere kroon) wordt geplaatst zodat de laanwerking langs deze weg in stand blijft. Tot slot wordt het groengebied, dat ten noorden van het bouwplan is gelegen, kwalitatief (met groen) opgewaardeerd. Op deze wijze wordt de bomenkap afdoende gecompenseerd en blijft de nevenstructuur (wijkstructuur) aan de Van Gilslaan en de Romboutstraat, zoals opgenomen in het Groenbeleidsplan, in stand.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF ?

De nieuwbouwwoningen zullen voldoen aan de wettelijke eisen die vanaf 1 januari 2021 gelden.

WAT GAAN WE DOEN?

Woningcorporatie Woonvizier is voornemens, indien de bestemmingsplanprocedure na vaststelling voorspoedig verloopt, om de bouw in eind oktober/november 2021 te starten. Hieraan voorafgaand wordt de locatie bouwrijp gemaakt.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

In de fase van het ontwikkelproces raken meerdere partijen betrokken, waaronder
- Omwonenden / geïnteresseerden
- Woningcorporatie Woonvizier als initiatiefnemer
- Zwaluwe Bouw als uitvoerende aannemer
- Externe adviseurs

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Ten aanzien van de verkoop van de gronden is met woningcorporatie Woonvizier een koopovereenkomst gesloten waarin nadere (financiële) afspraken ten aanzien van de beoogde ontwikkeling zijn gemaakt. Deze overeenkomst ligt vertrouwelijk bij de griffie ter inzage.

De financiële mutaties met betrekking tot deze ontwikkeling zijn in de Voorjaarsnota van 2021 verwerkt. Uiteindelijk resteert per saldo een voordeel van € 221.364,82 en € 7.662,94 in 2022.

Aan de ontwikkeling zit een risicoprofiel van € 51.000,-, gebaseerd op hogere civiele kosten, die in de Algemene bedrijfsreserve grondbedrijf wordt opgenomen.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

Het bestemmingsplan voldoet aan wet- en regelgeving. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid. Er worden geen alternatieven geboden.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

In ‘t Carillon en de Staatscourant wordt gepubliceerd wanneer het vastgestelde bestemmingsplan ter visie wordt gelegd.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking op basis waarvan de omgevingsvergunning voor het appartementengebouw kan worden verleend. Als er geen beroep bij de Raad van Staat wordt ingesteld, is het bestemmingsplan onherroepelijk.

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.;8 juni 2021

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ;

B e s l u i t :

1. het bestemmingsplan “Romboutstraat” met identificatienummer NL.IMRO.1719.1bp21Romboutsstr-VG01 vast te stellen;

Made, 1 juli 2021

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening