Aan de Raad

Made, 10 mei 2021

Agendapuntnummer:

Raadsvergadering 3 juni 2021	**Registratienummer:** 2021016242 2021016242 **Casenr:** 21.00363
Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan E-veld Terheijden	

Portefeuillehouder: P.J.W. Stoop **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** P. Leijten/N. Stremme- van Pelt	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit 2. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels en plankaart) 3. Stedenbouwkundig plan 4. Verslag hoorcommissie 5. Nota zienswijzen 6. Ingediende zienswijzen	**Ter inzage:** 1. Ontwerpbestemmingsplan (compleet) via www.ruimtelijkeplannen.nl

SAMENVATTING
Op het E-veld te Terheijden wil de gemeente een nieuwe duurzame woonbuurt realiseren van circa 50 woningen. Daartoe is wijziging van de vigerende bestemming aan de orde. Het ontwerp bestemmingsplan E-veld Terheijden heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ontvangen die niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. In bijgevoegd raadsvoorstel wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden.

VOORGESCHIEDENIS
Ten behoeve van ontwikkeling en realisatie van de duurzame woonbuurt E-veld te Terheijden is op 17 december 2020 de grondexploitatie door uw gemeenteraad vastgesteld. Vanaf 18 februari 2021 heeft het ontwerp bestemmingsplan E-veld Terheijden zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. De strekking van deze zienswijzen richt zich hoofdzakelijk op het verkeer (ontsluiting via F-veld) en parkeren.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Met vaststellen van dit bestemmingsplan wordt het mogelijk om woningbouw ter plaatse te realiseren. Zie voor het bestemmingsplan bijlage 2.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?
Het plangebied ligt binnen stedelijk gebied conform de provinciale Verordening. Hierbinnen zijn er mogelijkheden om nieuwbouwprojecten te realiseren. Ook de gemeentelijke Structuurvisie 2033 biedt kansen voor woningbouw op het E-veld.

<u>Stedenbouwkundige plan (bijlage 3)</u>
Het E-veld heeft een ruime en open verkavelingsopzet met veel ruimte voor groen, water, diverse woningtypologieën en een lage bebouwingsdichtheid. Zo vormt dit plan een prettige overgang naar het buitengebied. De woonbokken zijn zo gesitueerd dat aangesloten wordt op het F-veld. De wegenstructuur wordt op een logische wijze doorgezet. Aan de westzijde zijn twee calamiteiten- c.q. langzaam verkeersverbindingen gesitueerd.

Voor de grondgebonden woningen is voldoende ruimte in het plan voor parkeerplaatsen op maaiveld. Het parkeren voor de appartementen vindt plaats onder het appartementen-gebouw in een (half)verdiepte parkeergarage. Hierbij wordt het gebruik van elektrische deelauto's gestimuleerd. Een deelauto vervangt daarbij vijf privé-auto's. Oftewel: één parkeerplaats voor een elektrische deelauto (met laadpaal) vervangt 5 parkeerplaatsen. Het gebruik van deze elektrische deelauto dient via de Vereniging van Eigenaren (VvE) van de appartementengebouw te worden geborgd.

De inrichting van de openbare ruimte wordt duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief. Dit draagt bij aan fijne en gezonde leefomgeving. Zo wordt er een wadisysteem aangelegd waarbij het hemelwater niet in een ondergrondse riolering maar via bovengrondse (straat)goten in wadi's stroomt. Verder worden er verschillende bomen- en struikensoorten geplant met afwijkende bloeiperiodes. Hiermee vergroten we de biodiversiteit en worden bijen, vlinders en andere insecten aangetrokken. Verder leggen we nieuwe wandelroutes aan die het wandelnetwerk vergroten en de wijken met elkaar verbinden.

Woningbouwprogramma
Het woningbouwplan voor het E-veld voorziet in de realisatie van maximaal 53 woningen dat bestaat uit het volgende woningbouwprogramma:
- 10 grondgebonden sociale huurwoningen;
- Maximaal 10 grondgebonden middeldure koopwoningen (max 320.000,- v.o.n.);
- Maximaal 12 grondgebonden, goedkope koop rug-rugwoningen (max € 210.000,- v.o.n.);
- Maximaal 16 gestapelde woningen, onderverdeeld in 50% middeldure koopwoningen en 50% dure koopwoningen;
- 5 tiny houses (zelfbouw)

Het programma is aangepast omdat uit verkenning is gebleken dat er meer behoefte is aan betaalbare koopwoningen dan (middel)dure huurwoningen. Met dit gedifferentieerde woningbouwprogramma spelen we in op die woningtypen waar conform de Woonvisie en Nota Woningbouwprogramma behoefte aan is, namelijk sociale huurwoningen, goedkope (koop)woningen, waaronder kavels voor tiny houses.

Duurzaamheidsparagraaf?
Technische duurzaamheid
Voor de nieuwbouw geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Daarnaast gaan het beleidsplan Duurzaamheid (en de Woonvisie) er vanuit dat woningen energieneutraal, gasloos en onderhoudsarm worden geproduceerd. En is de gemeentelijke ambitie gericht op hergebruik van bouwmaterialen en gebruik van hernieuwbare en gerecyclede grondstoffen. Deze eisen zijn verder vertaald in de marktselectie onder de ontwikkelaars.

Sociale duurzaamheid
Het groen is niet alleen om naar te kijken, maar vooral ook om te gebruiken als verlengstuk van de woning en de privétuin; om te wandelen, elkaar ontmoeten, sporten en spelen, maar ook om samen bijvoorbeeld bloemen, groente en fruit te kweken. Door het gezamenlijke gebruik ontstaat onderlinge verbondenheid. Het bekende dorpse 'ons-kent-ons'-gevoel dat ook op een heel waardevolle manier bijdraagt aan een prettige leefomgeving. Dit doen we door toekomstige bewoners uit te nodigen om een centrale deel van het openbare gebied in het E-veld gezamenlijk nader in te richten.

Ecologische duurzaamheid
Een groene leefomgeving heeft waarde voor mens en natuur. Het biedt een gezond ecosysteem en een gezond woon- en leefklimaat. Daarnaast draagt een groene

leefomgeving in belangrijke mate bij aan klimaatadaptatie en daarmee het voorkomen van hittestress en verdroging. Meer concreet wordt onder andere aandacht gegeven aan gebruik van inheemse beplanting, verschillende typen en soorten beplanting en ecologisch beheer. In de marktselectie worden de marktpartijen gestimuleerd om natuurinclusief en klimaatadaptief te bouwen.

WAT GAAN WE DOEN?

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 18 februari 2021 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er zijn door vijf omwonenden zienswijzen ingediend
De hoorcommissie bestemmingsplannen heeft op 26 april 2021 drie indieners van de zienswijzen gehoord. Het verslag van de hoorcommissie is als bijlage 4 bijgevoegd. De zienswijzen van de reclamanten leiden niet tot planaanpassing. Voor de beoordeling wordt verwezen naar bijlage 5 ‘Notazienswijzen’ . De leden van de hoorcommissie kunnen instemmen met de reacties op de zienswijzen.

Marktselectie

De gemeente wenst een marktpartij te selecteren die de projectmatige woningen in het E-veld op eigen risico ontwikkelt, financiert, verkoopt en realiseert. Hiervoor is eind april 2021 door de gemeente een markselectie onder een vijftal bouwbedrijven gestart. Op basis van de gunningscriteria prijs, duurzaamheid (incl. natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit) en planning daagt de gemeente de inschrijvers uit om onderscheidende inschrijvingen in te dienen.

In de selectie is het klimaatadaptief bouwen gericht op het treffen van maatregelen op het voorkomen van wateroverlast. De schrijvers worden gestimuleerd om op de particuliere bouwpercelen waterbergingscapaciteit te realiseren. Aanvullend wordt beoordeeld of de maatregelen de bewustwording bevorderen, hergebruik stimuleren, beperkte onderhouds/beheerskosten hebben, de ecologische waarde wordt verhoogd en een multifunctioneel (ruimte)gebruik tot stand komt.

Bij het natuurinclusief bouwen worden de inschrijvers gestimuleerd om nestplaatsen voor verschillende diersoorten (huismussen, gier/oeverzwaluwen, vleermuizen en insecten) te realiseren, groene gevels en (sedum/natuur)daken in het ontwerp voor de woningen op te nemen en geveltuinen en groene erfafscheidingen aan te leggen. Daarbij geldt hoe meer natuurinclusieve maatregelen worden getroffen, hoe hoger de score voor dit gunningscriterium uitvalt.

De inschrijvingen worden aan hand van de eerder genoemde gunningscriteria beoordeeld waarna aan de inschrijver met de hoogste score de uitvraag wordt gegund. Dit is medio 2021 voorzien.

Zelfbewoningsplicht

De winnende inschrijver wordt verplicht om in de koop-/aannemingsovereenkomst voor de goedkope en middeldure woningen (tot € 320.000,- von) de verplichting op te nemen dat die koper(s) de woning uitsluitend mag (mogen) gebruiken om zelf te bewonen en het niet is toegestaan om de betreffende woning aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. De verplichting geldt gedurende vijf jaar (na datum van eigendomsoverdracht). Bij overtreding is een direct opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd. De verplichting geldt, bij eventuele doorverkoop, als kettingbeding (max 5 jaar).

Door deze zelfbewoningsplicht wordt voorkomen dat de goedkopere woningen aan het koopsegment (voor starters) worden onttrokken en door commerciële partijen en/of particuliere beleggers ter huur worden aangeboden.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
In deze fase van het grondexploitatieproces raken meerdere partijen betrokken, waaronder:
- Omwonenden
- Potentieel geïnteresseerde kopers
- Vooroverlegpartners (o.a. Veiligheidsregio, Waterschap en provincie)
- Externe adviseurs
- Bouwbedrijven (als inschrijvers voor de marktselectie)

WAT ZIJN DE KOSTEN?
Voor het E-veld heeft uw gemeenteraad op 17 december 2020 een grondexploitatie vastgesteld.

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?
De indieners van de zienswijzen ontvangen het raadsbesluit en de Nota zienswijzen . Bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan tegen het vastgestelde plan beroep worden ingesteld. In het 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. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan onherroepelijk. Op basis hiervan kan de projectontwikkelaar een vergunning aanvragen voor de projectmatige nieuwbouw en vervolgens, indien het ontwikkelingsproces voorspoedig verloopt, in het 1e kwartaal 2022 starten met de bouw.

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 mei 2021

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren zoals beschreven in de “Nota zienswijzen”;
2. het ontwerpbestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.1719.2bp19eveld-VG01 vast te stellen;

Made, 3 juni 2021

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening