Aan de Raad

Made, 8 maart 2023

Raadsvergadering 11 mei 2023	**Registratienummer:** 2023247668 2023247668 **Casenr:** 23.00154
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Schakel'	

Portefeuillehouder: T. Simons **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** J. Peters	**Bijlagen**: Raadsbesluit: 1. Bestemmingsplan toelichting + bijlagen 2. Bestemmingsplan regels + bijlagen 3. Verbeelding 4. Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 5. Begrotingswijziging besluitvorming: De Schakel	**Ter inzage:** 1. Het complete ontwerp bestemmingsplan inclusief onderzoeken is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl
In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan “De Schakel” ter vaststelling aangeboden. Er zijn meerdere reacties ontvangen, waarvan 1 reactie als zienswijze kan worden beschouwd. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen in verband met de ambtshalve wijzigingen. Na vaststelling van het bestemmingsplan staat formeel nog een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State.		

VOORGESCHIEDENIS

De Nieuwe Jachthaven is in 2013 door de gemeente Drimmelen verkocht aan Yacht Havens Limited (Jachthaven Biesbosch b.v.). Vanaf het moment van verkoop zijn er plannen in voorbereiding voor plangebied “De Schakel” in de Nieuwe Jachthaven van Drimmelen. Dit gebied is globaal gelegen tussen de Oude Haven en de waterbakken van de Nieuwe Jachthaven in Drimmelen. Het gebied vormt de verbinding tussen de kern Drimmelen, de Oude Haven en de Nieuwe Jachthaven (figuur 1).


figuur 1: Plangebied De Schakel

In het plangebied wordt een diversiteit aan functies voorzien zoals, recreatie, detailhandel, horeca en ondersteunende diensten. Jachthaven Biesbosch b.v. heeft plannen om dit gebied verder te ontwikkelen tot het bruisende hart van de Nieuwe Jachthaven, naar een plek waar mensen langer willen verblijven, met een duidelijke wegenstructuur, een herkenbare opzet en met plekken om te verpozen. In de afgelopen jaren hebben al een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden via losse vergunningstrajecten. Om deze ontwikkelingen planologisch te borgen en om verdere ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

In 2019 is gestart met de voorbereidingen van dit bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan is in de periode april-mei 2019 voor inspraak ter inzage gelegd en er is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor inwoners en ondernemers in de kern Drimmelen. Het was de bedoeling dat na de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan en de verwerking van inspraakreacties kon worden doorgepakt met de ruimtelijke procedure. Destijds is het voorbehoud gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan niet eerder ter inzage zou worden gelegd dan nadat er een anterieure overeenkomst was gesloten met de Jachthaven de Biesbosch b.v. Deze overeenkomst is pas eind 2022 gesloten waarna de volgende stap in het planproces kon worden gezet, de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 december 2022 tot en met 9 februari 2023 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn meerdere reacties ontvangen, waarvan 1 reactie als zienswijze kan worden beschouwd. Er is geen gebruik gemaakt van mogelijkheid tot horen door hoorcommissie van uw raad. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen in verband met de ambtshalve wijzigingen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Met het plan de Schakel wordt het volgende nagestreefd:

- Versterking entree naar nieuwe haven;
- Hoge ruimtelijke kwaliteit;
- Verbetering en vereenvoudiging wegenstructuur;
- Duidelijke en herkenbare routes voor auto’s, fietsers en wandelaars;
- Versterking ruimtelijke en functionele relatie tussen oude en nieuwe haven;
- Flexibiliteit en diversiteit van economische activiteiten;
- Doorzichten op haven en water;
- Beleving van water voor wandelaars door kwalitatief hoogwaardige wandelpaden naar en langs de oevers;
- Vergroten verblijfsduur in en om haven voor alle leeftijden en doelgroepen;
- Schakel tussen dorp en beide havens;

- Een havenhart met voorzieningen dat werkt als middelpunt en bezoekers het gebied in trekt.

Het bestemmingsplan De Schakel biedt de nodige flexibiliteit zodat bij de verdere invulling kan worden ingespeeld op marktbehoeften. Het doel van dit bestemmingsplan is om in juridisch-planologisch opzicht ruimte te creëren en zo de gewenste en noodzakelijke dynamiek te faciliteren voor 'De Schakel'. Omdat het huidige bestemmingsplan die ruimte niet biedt, is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?
Het geldende bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om de gewenste toekomstplannen te kunnen realiseren. Ook zijn veel losse initiatieven de laatste jaren verleend met losse vergunningen. Het nieuwe bestemmingsplan borgt de al gerealiseerde voorzieningen, geeft meer samenhang en voorziet in mogelijkheden voor verdere ontwikkeling in de toekomst.

Het 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 beleidsdocument hierbij is de Omgevingsvisie. De doelen van dit nieuwe bestemmingsplan sluiten aan op de Omgevingsvisie, die ziet onder andere op het versterken van recreatie en toerisme in het algemeen en het versterken van de jachthaven als speerpunt voor Drimmelen.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF?
Dit plan draagt positief bij aan duurzaamheid. Er wordt namelijk een juridisch-planologisch kader gecreëerd waarbinnen een verrommeld gebied verder geherstructureerd kan worden en toekomstbestendig kan worden gemaakt. Het plan stimuleert daarmee dus een duurzame ontwikkeling van het gebied. Binnen het plangebied hebben al ontwikkelingen plaatsgevonden die duurzaam zijn uitgevoerd zoals het hotel Biesbosch, dit is grotendeels opgebouwd uit hergebruikte materialen. Ook zal het gebied straks groener worden ingericht dan nu het geval is.

Met dit bestemmingsplan worden nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden mogelijk gemaakt. De verdere toets aan het aspect duurzaamheid gebeurt op het moment dat er omgevingsvergunningen worden aangevraagd naar aanleiding van nieuwe initiatieven. Er wordt dan bijvoorbeeld getoetst aan Beng (Bijna energie neutraal) en gasloos bouwen.

WAT GAAN WE DOEN?
Zoals hiervoor aangegeven heeft het ontwerpbestemmingsplan van 30 december 222 tot en met 9 februari 2023 ter inzage gelegen. De enige zienswijze is in genoemde periode ontvangen en daarmee ontvankelijk. Er is geen gebruik gemaakt van een hoorzitting. In bijgevoegde Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is de ontvangen zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijze is ongegrond verklaard. Wel zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

De volgende stap is vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.
Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wro gepubliceerd via officiële kanalen en 't Carillon. Na vaststelling van het bestemmingsplan staat formeel nog een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State. Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de relevante ketenpartners zoals het Waterschap Brabantse Delta en de Provincie Noord-Brabant. Het bestemmingsplan, het raadsbesluit en bijbehorende stukken zullen ook elektronisch worden weergegeven op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
Met Jachthaven Biesbosch, grotendeels eigenaar van de gronden, zijn in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de (voorwaarden van de) ontwikkeling van het gebied en over het bestemmingsplan. Extern is daarmee de Jachthaven Biesbosch de belangrijkste betrokken partij. Daarnaast zijn in het voortraject ook andere ondernemers en bewoners uit het gebied betrokken, er is een informatiebijeenkomst georganiseerd en het plan is voorgelegd aan ketenpartners zoals de Provincie, Rijkswaterstaat, het Waterschap Brabantse Delta en de Omgevingsdienst. Ook buurgemeenten zijn ingelicht. Afdeling Openbare Werken van de gemeente is verder ook betrokken in verband de aanpassing van de wegenstructuur.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
Om het plan De Schakel te kunnen realiseren is het nodig dat er een aanpassing aan de openbare infrastructuur plaatsvindt en dat er (bouw)grond aan- en verkocht wordt.
Op 20 december 2022 heeft het college besloten om de anterieure overeenkomst met Yacht Havens Limited (Jachthaven Biesbosch b.v.) aan te gaan. In de anterieure overeenkomst zijn onder andere hierover afspraken gemaakt. Verder zijn afspraken gemaakt over de gemeentelijke kosten, bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling, het aan- en verkoop van gronden, toezicht en kwaliteitsborging, planschade en bankgaranties. De financiële consequenties worden conform eerder besluitvorming (december 2022) verwerkt in de voorjaarsnota 2023.

Voorts dient de aanwezige drukriolering buiten het plangebied aangepast te worden. Voor deze aanpassingen is een bedrag van € 163.150,- geraamd. Voorgesteld wordt om een krediet te voteren en deze te dekken uit de reserve Ruimtelijke Ontwikkelingen (via reserve kapitaallasten).

Naast kosten zijn er opbrengsten uit gronden en verkoop (gemeente verkoopt meer dan zij aankoopt) ad. € 72.450,- (verantwoord op kostenplaats “overige grondzaken”). Voor het bepalen van de prijs heeft een waardebepaling plaatsgevonden. De minimale ambtelijke kosten worden hierop in mindering gebracht.

De risico’s liggen met name bij de initiatiefnemer. De verwachting is dat er in de toekomst meerdere aanvragen omgevingsvergunning zullen binnenkomen van initiatiefnemers die iets willen ontwikkelen binnen dit gebied. Bij toekomstige aanvragen voor een omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de bijdrage aan de reserve Ruimtelijke Ontwikkeling bij nieuwe/verdere initiatieven in dit plangebied.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen met in acht neming van de voorgestelde wijzigingen. Er wordt geen alternatief voorgesteld. Het bestemmingsplan biedt de nodige flexibiliteit voor de inrichting van het gebied.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
Met de indiener van de zienswijze, het Waterschap Brabantse Delta, is informeel overleg geweest. Hieruit bleek dat er wederzijds begrip was. De indiener van de zienswijze ontvangt een reactie naar aanleiding van uw raadsbesluit. Hierin wordt ook de mogelijkheid van beroep kenbaar gemaakt. Verder zal de vaststelling van het bestemmingsplan en de beroepsmogelijkheid bekend worden gemaakt via een officiële bekendmaking in het gemeenteblad en ’t Carillon. De informatie over dit project op de gemeentelijke website zal worden geactualiseerd. Jachthaven Biesbosch zal tevens worden geïnformeerd en de afstemming over de uitvoering van dit project zal worden voortgezet.

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 beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan onherroepelijk. Op basis van dit plan kunnen dan vergunningen worden aangevraagd en is dus ook een basis voor Jachthaven Biesbosch om verder invulling te geven aan het plangebied, ondernemers te benaderen etc.

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 april 2023

gelet op gelet op 3.38 Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. De zienswijze van reclamant 1 (Waterschap Brabantse Delta) ter kennisgeving aan te nemen en niet-ontvankelijk en niet gegrond te verklaren zoals beschreven in de “Nota beantwoording Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen”;
2. Het bestemmingsplan met identificatienummer: NL.IMRO.1719.4bpDeSchakel-vg01 gewijzigd vast te stellen;
3. Ten aanzien van de financiën wordt voorgesteld om;
    a. de verkoopopbrengst ad € 72.450 ten gunste te brengen van de exploitatie 2023 en de lasten ad € 2.992 zijn in de jaarrekening 2022 verwerkt;

    b. de te ontvangen bijdrage Ruimtelijke ontwikkelingen ad € 37.226 te storten in de reserve Ruimtelijke ontwikkelingen conform vastgesteld beleid.

    c. voor het aanpassen van drukriolering een krediet ad € 163.150 te voteren en de kapitaallasten hiervan te dekken uit de reserve Ruimtelijke ontwikkelingen (via reserve Kapitaallasten).

    d. Bovenstaande financiële gevolgen te verwerken in de voorjaarsnota 2023 (jaar 2023 e.v.) conform de bijgevoegde begrotingswijziging;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Made, 11 mei 2023

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening