Aan de Raad

Made, 4 juni 2024

Raadsvergadering 27 juni 2024	**Registratienummer:** 2024013510 2024013510 **Casenr:** 24.00269
Onderwerp: Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Hofstad	

Portefeuillehouder: T.C.N. Simons **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** 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 ‘Hofstad’ wordt de bouw van in totaal 9 woningen van verschillende typen en prijsklassen mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Hofstad’ heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er negen zienswijzen tegen het plan ingediend, waarvan er één is ondertekend door 33 omwonenden. De zienswijzen hebben geleid tot enkele ondergeschikte aanpassingen in het plan en er wordt een passeerstrook aangelegd voor verkeer op kosten van de initiatiefnemer ten noorden van Hofstad 2.

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

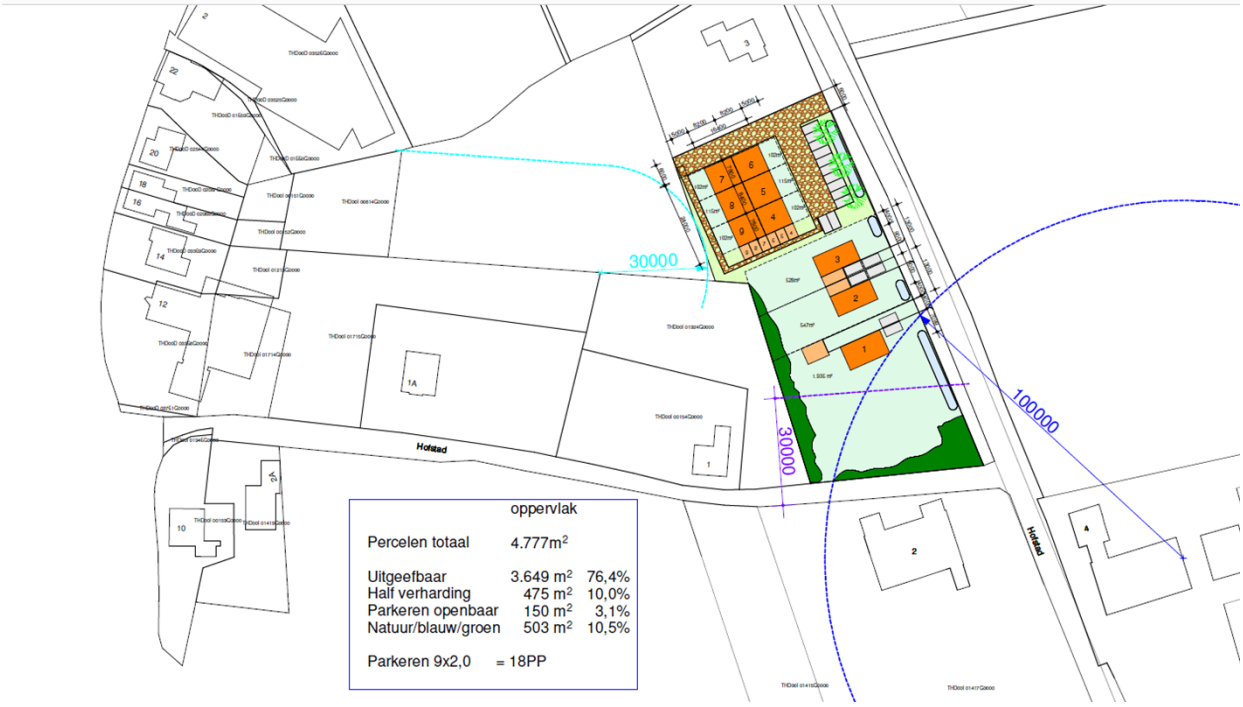
VOORGESCHIEDENIS

Planvorming

Het plangebied staat al jaren bekend als grond voor woningbouwontwikkeling. In het verleden zijn verschillende plannen uitgewerkt en gestrand. Het plan wat nu voor ligt is gedurende het proces ook gewijzigd. Het begon met een ontwikkeling met ruimte voor 16 woningen. De verkaveling voor deze ontwikkeling van 16 woningen zag er toen als volgt uit:



Bij de verdere (stedenbouwkundige) uitwerking bleek dat er geen rekening was gehouden met de omliggende (agrarische) bedrijven. Uiteindelijk heeft dit tot de onderstaande verkaveling geleid waarop het ontwerpbestemmingen en de anterieure overeenkomst zijn gebaseerd.



Deze verkaveling voorziet in de bouw van 9 woningen waarvan de opzet is gebaseerd op een agrarisch erf. Daarbij krijgen de gecombineerde woningen 2 en 3 de uitstraling van het hoofdgebouw op het erf en worden woning 1 en de 6 rug-aan-rugwoningen anders gematerialiseerd om de uitstraling van agrarische bijgebouwen te krijgen. De initiatiefnemers zijn voornemens de woningen ecologisch te bouwen.

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.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Hofstad’ heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er negen zienswijzen tegen het plan ingediend, waarvan er één is ondertekend door 33 omwonenden. De zienswijzen hebben met name betrekking op de geschiktheid van het plangebied voor nieuwe woningen, de impact van het plan op de omwonenden en omliggende bedrijven en de afwikkeling van het verkeer en de verkeersveiligheid. De zienswijzen hebben geleid tot enkele ondergeschikte aanpassingen in het plan waaronder een passeerstrook voor verkeer op kosten van de initiatiefnemer ten noorden van Hofstad 2.

Indieners van een zienswijze wordt altijd de mogelijkheid geboden gehoord te worden door de Raadscommissie Ruimtelijke plannen. Er hebben verschillende reclamanten gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Hiervan is een verslag gemaakt, welke u als bijlage aantreft bij dit voorstel.

De Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen (bijlage 2), het verslag van de Raasdscommissie 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 ‘Hofstad’ 9 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 Hofstad is in de Omgevingsvisie aangewezen als woningbouwlocatie.

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 wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast en er wordt geïnvesteerd in het groenfonds van de gemeente Drimmelen.

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 openbare ruimte. Daarbij moeten de woningen in ieder geval voldoen aan de wettelijk BENG eis.

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 planschade.

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 'Hofstad' met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.3bp23hofstad-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