Aan de Raad

Made, 21 november 2023

Raadsvergadering 14 december 2023	**Registratienummer:** 2023277059 2023277059 **Casenr:** 23.00606
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Molenweel Terheijden	

Portefeuillehouder: T.C.N. Simons **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** J. Peters / P. Leijten	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit; 2. Het ontwerp bestemmingsplan “Molenweel Terheijden” met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.2bp23molenweel-on01 inclusief bijlagen; 3. ‘Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’; 4. Het verslag hoorcommissie 1 november 2023;	**Ter inzage:** 1. Begrotingswijziging (vertrouwelijk)

SAMENVATTING

Met het bestemmingsplan Molenweel Terheijden wordt de bouw van in totaal 61 koopwoningen mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan “Molenweel Terheijden” heeft gedurende 6 weken van 1 september 2023 tot en met 12 oktober 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 8 zienswijzen ingediend. Dit heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

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

VOORGESCHIEDENIS

Planvorming

Zwaluwe Ontwikkeling BV heeft in samenspraak met de gemeente een verkaveling voor het plangebied opgesteld die voorziet in de bouw van 61 koopwoningen onderverdeeld in prijsdifferentiatie (14 goedkope, 19 betaalbare en 28 dure woningen) en in verschillende woningtypen. Langs de Lageweg zijn vrijstaande en aaneengebouwde woningen voorzien. In het centrale deel zijn aaneengebouwde woningen gepland. Aan de westzijde komen twee blokken met rug-aan-rugwoningen. Aan de zuidzijde zijn een vrijstaande woning en zes twee-aaneengebouwde woningen geprojecteerd.

De ontsluiting van de nieuwe woonwijk verloopt via één doorlopende ontsluitingsweg die op twee punten op de Lageweg aanhaakt. Het wegprofiel van de Lageweg met bomenrij blijft behouden. Wel wordt tussen de bomenrij en de nieuwe woningen een voetpad aangelegd.

Het geheel krijgt een groene uitstraling waarbij er gebruik gemaakt wordt van de bestaande groenstructuren langs de Vaartkantsevliet en de Lageweg. Per nieuwbouwwoning is er sprake van ruim 60 m^2 openbaar groen.



Het plangebied voor Molenweel en haar directe omgeving

Nieuw bestemmingsplan
De plannen voor woningbouwontwikkeling Molenweel 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.

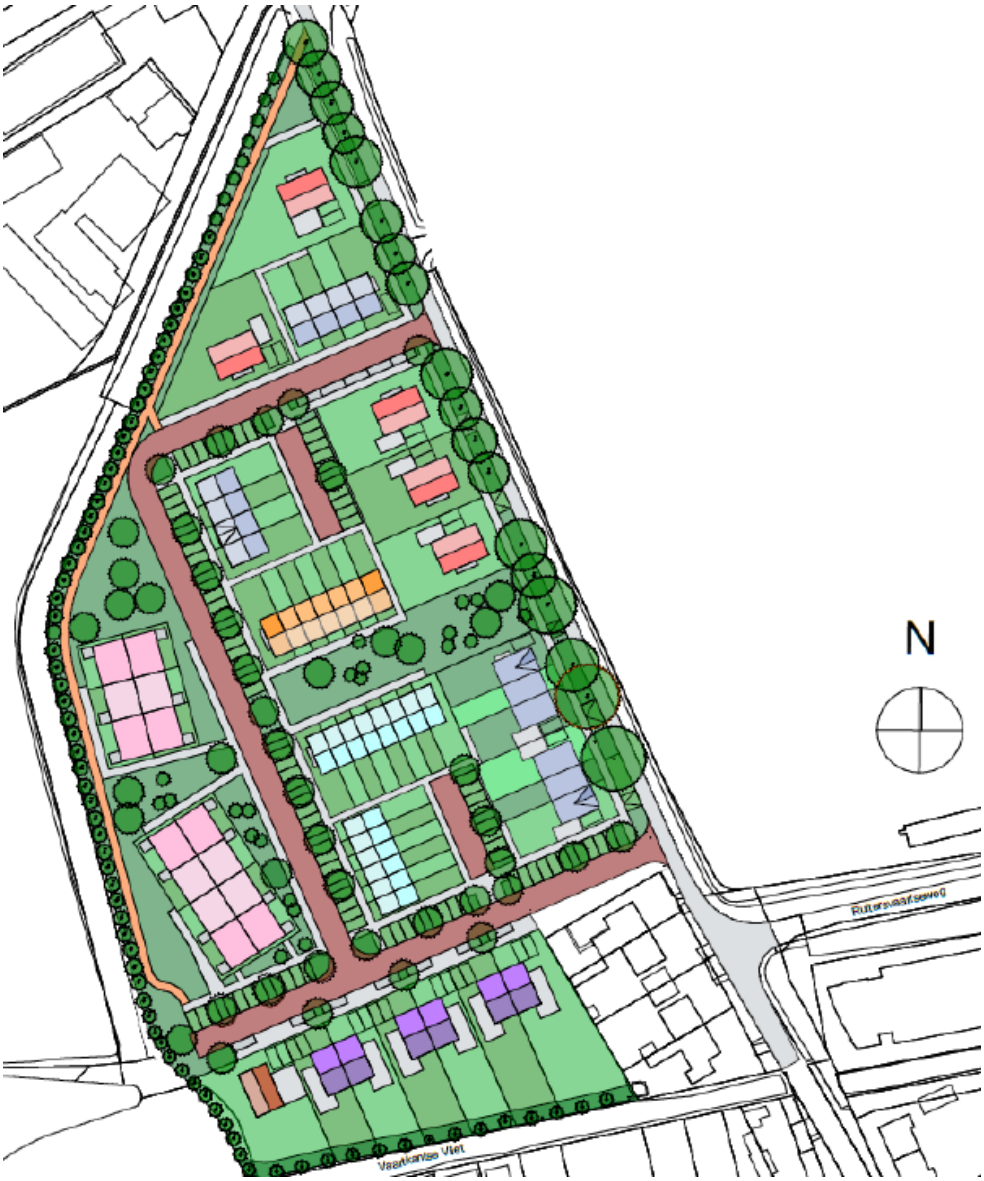
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken van 1 september 2023 tot en met 12 oktober 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 8 zienswijzen ingediend. De reclamanten zijn voor de hoorcommissie Ruimtelijke Plannen uitgenodigd die op 31 oktober plaatsvond. Eén zienswijze heeft tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het plan. Het betrof specifiek de regels die gelden voor de Molenbiotoop (artikel 10 en 11) en aanvullingen/aanpassingen in de toelichting in de paragrafen over verkeer, duurzaamheid, toegankelijkheid. Ook heeft er een actualisatie van de stikstofberekening plaatsgevonden.

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

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk in het plan Molenweel 61 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 deze Omgevingsvisie, die ziet onder andere op het aanbieden van een gevarieerd woonmilieu. De locatie Molenweel is in de Omgevingsvisie ook aangewezen als woningbouwlocatie. Ook is deze ontwikkeling opgenomen in het Programma Wonen.

Omdat het plangebied van Molenweel in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant in het Landelijk Gebied is gelegen, is de provincie Noord-Brabant formeel gevraagd een besluit tot herbegrenzing te nemen.



Verkaveling Molenweel

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 langs de Vaartkantsevliet en de Lageweg wordt er in het nieuwbouwplan ca 60 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 eind 2024 voorzien.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
De gemeente, 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.

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



A.J.M. Martens
Gemeentesecretaris

,

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.;21 november 2023

gelet op 3.38 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 ontwerpbestemmingsplan ‘Molenweel Terheijden’ met planidentificatienummer: ’ NL.IMRO.1719.2bp23molenweel-on01 ' inclusief bijlagen gewijzigd vast te stellen;

Made, 14 december 2023

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening