Aan de Raad

Made, 4 juni 2024

Raadsvergadering 27 juni 2024	**Registratienummer:** 2024013508 2024013508 **Casenr:** 24.00267
Onderwerp: Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Munnikenhof	

Portefeuillehouder: T.C.N. Simons **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** P. Bauer / 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 ‘Munnikenhof’ wordt de bouw van in totaal 81 woningen van verschillende typen en prijsklassen mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Munnikenhof’ heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024, 8 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 68 zienswijzen ingediend. Verschillende zienswijzen waren (nagenoeg) identiek, waardoor deze zijn samengevoegd tot één zienswijze. Het aantal reclamanten komt daarmee op 11. Verschillende zienswijzen hebben geleid tot verduidelijkingen en aanpassingen van het bestemmingsplan en er is een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd. Ook zijn er enkele (technische) ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

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

VOORGESCHIEDENIS

Planvorming

Dit plan maakt de ontwikkeling van 81 woningen mogelijk. De initiatiefnemer heeft een verkaveling gemaakt met verschillende woningtypen voor verschillende doelgroepen. De woningen worden in clusters gerealiseerd en de tussengelegen ruimte zal groen worden ingepast. Bestaande bomen aan de randen van het plangebied worden behouden en er zal ruimschoots nieuwe natuur en openbaar groen tussen de woningen worden aangelegd. De hindercontour die uitgaat van de nabijgelegen paardenhouderij valt grotendeels buiten het plangebied. Het gedeelte van de hindercontour dat binnen het plangebied valt, wordt geheel vrij gehouden van bebouwing en zal een natuurbestemming krijgen en als zodanig worden ingericht.





De ontsluiting van de nieuwe woonwijk voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats in het zuiden van het plangebied op de Munnikenhof aansluitend op de Hoofdstraat. Daarnaast wordt in het noordwesten van het plangebied een langzaam verkeers- en calamiteitenontsluiting (Vlietstraat) gerealiseerd.

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. Hieraan voorafgaand zijn een tweetal informatiebijeenkomsten met omwonenden belegd.

Het ontwerpbestemmingsplan “Munnikenhof” heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen (2023279881). Tijdens deze periode zijn er 68 zienswijzen ingediend. Verschillende zienswijzen waren (nagenoeg) identiek, waardoor deze zijn samengevoegd tot één zienswijze. Het totale aantal reclamanten komt daarmee op 11. De belangrijkste naar voren gebrachte onderwerpen in vele zienswijze zijn de gekozen verkeersontsluiting, het uitgevoerde verkeersonderzoek, de reconstructie van het Munnikenhof en de vrees voor mogelijke toekomstige wateroverlast. Ook is er veel reactie op de omvang van de wijk en vrezen mensen voor aantasting van de biodiversiteitslaan langs

de Kalkvliet en de kap van de beschermde Lindebomen op de hoek Munnikenhof / Hoofdstraat.

Verschillende zienswijzen hebben geleid tot verduidelijkingen en aanpassingen van het bestemmingsplan en er is een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd. Vele reclamanten hebben gebruik gemaakt van de gelegenheid tot horen door de hoorcommissie Ruimtelijke plannen, hiervan is een verslag gemaakt (bijlage 3). Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen van technische en tekstuele aard doorgevoerd in het plan.

De Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen (bijlage 2), het verslag van de hoorcommissie 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 ‘Munnikenhof’ 81 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, het Programma Wonen en de woondeal. De doelen van dit nieuwe bestemmingsplan sluiten aan op de Omgevingsvisie, die ziet onder andere op het aanbieden van een gevarieerd woonmilieu. De locatie Munnikenhof is zowel in de Omgevingsvisie als in het Programma Wonen aangewezen als woningbouwlocatie.

Deze woningbouwontwikkeling is regionaal afgestemd en draagt bij aan het voorzien in de grote behoefte aan nieuwe harde plannen voor woningbouw in de regio, zoals onder andere geschetst in de Woondeal Stedelijke Regio Breda -Tilburg.
Van de 81 woningen zullen er 21 woningen in de sociale huur en 11 woningen in de goedkope koop worden uitgevoerd. Daarnaast zullen 24 woningen in de categorie betaalbaar en 25 woningen in de categorie duur op de markt worden gebracht.

Omdat het plangebied in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid is als gebied waar verstedelijking afweegbaar is, is er sprake van aanvullende eisen op het gebied van kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiertoe zijn een beeldkwaliteitsplan en een beplantingsplan opgesteld.

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/sloten binnen het plangebied wordt er in het nieuwbouwplan voldaan aan de richtlijn om minimaal 50 m2 groen per woning in de openbare ruimte te realiseren. Deze norm wordt ruimschoots gehaald.

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 het bestemmingsplan 'Munnikenhof' met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.2bp23munnikenhof-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