Aan de Raad

Made, 2 april 2024

Raadsvergadering 16 mei 2024	**Registratienummer:** 2024008685 2024008685 **Casenr:** 24.00163
Onderwerp: Raadsvoorstel en besluit vaststelling bestemmingsplan Nieuwstraat Wagenberg	

Portefeuillehouder: T.C.N. Simons **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** J. Peters	**Bijlagen:** 1. Concept raadsvoorstel en raadsbesluit; 2. Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen); 3. Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 4. Verslag hoorcommissie Ruimtelijke Plannen 27 maart	**Ter inzage:** 1.

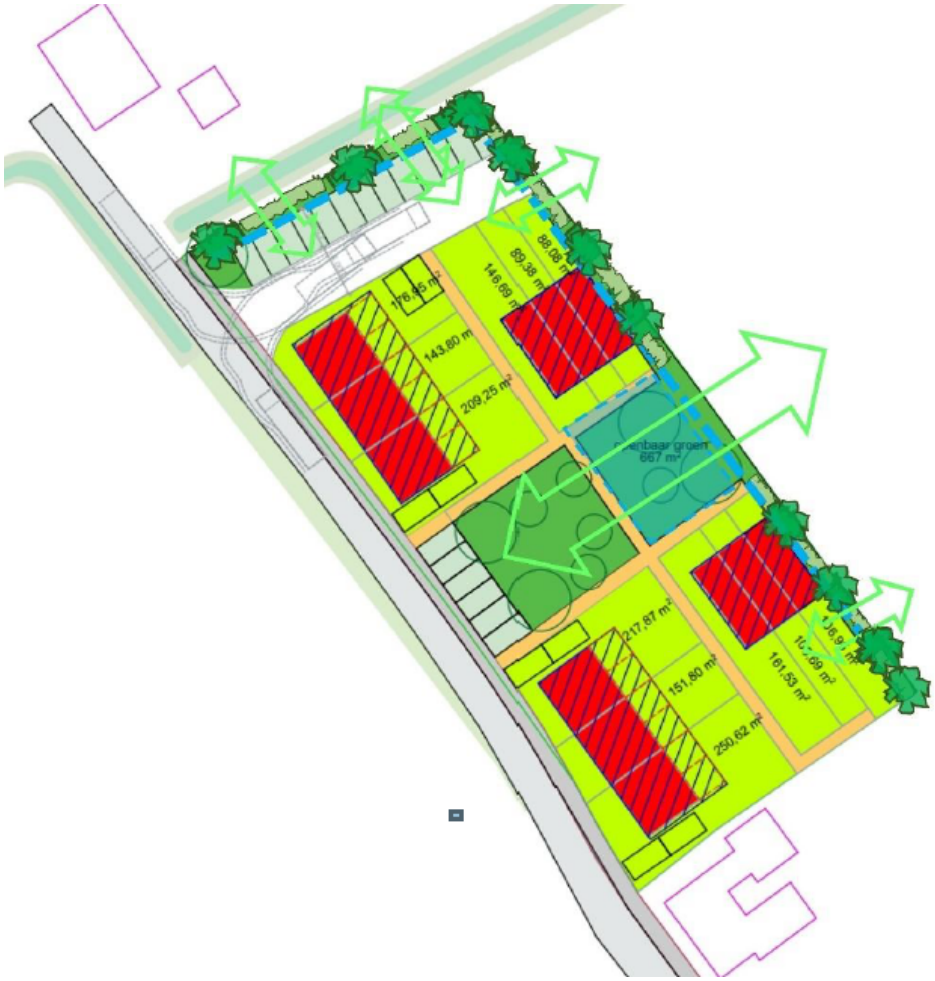
SAMENVATTING
Het ontwerpbestemmingsplan ‘Nieuwstraat Wagenberg’ heeft van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend. Dit heeft geleid tot enige aanpassing / aanvullingen van het bestemmingsplan. Op 27 maart heeft er een hoorcommissie plaatsgevonden.

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

VOORGESCHIEDENIS

Planvorming
Na een lang voortraject is er een ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende anterieure overeenkomst opgesteld en ter inzage gelegd (2023280300). Het plan maakt de ontwikkeling van 12 woningen mogelijk, waarvan 6 starterswoningen (sociale huur of koop).

Het plan bestaat uit twee blokken van drie dure koopwoningen ten noorden en ten zuiden van de centrale groene ruimte. De woningen voegen zich qua maat en schaal naar de bestaande bebouwing aan de straat en liggen in lijn met de bestaande bebouwing om de wand langs de Nieuwstraat af te maken. De woningen zijn twee lagen hoog met een plat dak. Dit zijn grotere woningen voor gezinnen. De bebouwingswand wordt onderbroken door een ruime collectieve zone, het hof, haaks op de Nieuwstraat. Een deel van de kleinere woningen voor starters, staan haaks op de Nieuwstraat en vormen de wand langs deze collectieve zone.



Het stedenbouwkundig ontwerp voor de woningbouwontwikkeling aan de Nieuwstraat

Het groene gedeelte van de collectieve zone ligt deels verdiept om bij zware buien een deel van het water op te vangen. Een brede opgaande groenstrook zorgt voor een groene overgang van het plan naar het open landschap. Om eigenaarschap te creëren wordt de uiteindelijke invulling van de collectieve ruimtes bepaald aan de hand van een participatieproces. Het geheel wordt natuurinclusief en klimaatadaptief ingericht.

<u>Nieuw bestemmingsplan</u>
De plannen voor woningbouwontwikkeling Nieuwstraat Wagenberg 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 ‘Nieuwstraat Wagenberg’ heeft gedurende 8 weken van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Deze periode was langer dan de gebruikelijke 6 weken omdat de kerstvakantie ertussen zat en omdat gemeente en ketenpartners met grote drukte te maken hebben door invoering van de Omgevingswet. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend. De reclamanten zijn uitgenodigd voor de hoorcommissie Ruimtelijke Plannen die op 27 maart plaatsvond, hiervan is een verslag opgenomen (bijlage 4). Eén reclamant heeft hiervan gebruik gemaakt.

Eén zienswijze (provincie) heeft geleid tot kleine aanpassingen / verduidelijkingen van het bestemmingsplan. De toelichting zal worden aangevuld met de aanvullende informatie en argumenten, waaronder de toetsing aan de artikelen 3.42 en 3.43 van de interim

omgevingsverordening van de provincie. Ook zullen de onderwerpen duurzaamheid, energieopwekking, klimaatadaptatie en natuurinclusief worden onderbouwd in aparte paragrafen. De heeft provincie in haar zienswijze wederom gewezen op de bedenkingen die men heeft over de stedenbouwkundige opzet en het ontbreken van een samenhangende beschouwing op het gebied van woningbouw rond Wagenberg. Hierover lopen de meningen c.q. werkwijze van de gemeente en de provincie uiteen. De noordzijde van Wagenberg is als zoekgebied verstedelijking aangewezen. Elke kansrijke ontwikkeling in dit gebied (Nieuwstraat, Hofstad, Vogelstaat en Dorpsstraat fase 2) is de afgelopen jaren door de gemeente individueel opgepakt en verder uitgewerkt. Een integrale beschouwing, zoals door de provincie gewenst, ontbreekt aldus. In de nota van zienswijzen is dit verder onderbouwd / weerlegt.

De nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen (bijlage 3), het verslag van de hoorcommissie Ruimtelijke Plannen (bijlage 4) en het ontwerpbestemmingsplan met bijlagen (bijlage 2 a t/m e) zijn bijgevoegd bij het concept raadsvoorstel en -besluit (bijlage 1).

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk in het plan 12 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 noordrand van Wagenberg is in de Omgevingsvisie ook aangewezen als woningbouwlocatie. Ook is deze ontwikkeling opgenomen in het Programma Wonen.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF
De beoogde woningbouwontwikkeling speelt in op duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en er wordt voldaan aan de wettelijk BENG eis.

WAT GAAN WE DOEN?
De initiatiefnemer gaat de woningbouwplannen verder uitwerken en voorbereidingen treffen voor het bouwrijp maken. Bij een voortvarende voortgang van deze bestemmingsplanprocedure start de bouw van de woningen begin 2025.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
De gemeente, initiatiefnemer, ketenpartners 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

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.;2 april 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’ en het ‘Verslag hoorcommissie 27 maart’;
2) Het ontwerpbestemmingsplan ‘Nieuwstraat Wagenberg’ met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.3bp23Nieuwstraat18-vg01 inclusief bijlagen gewijzigd vast te stellen;

Made, 16 mei 2024

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening