

## RAADSVOORSTEL

Zaaknummer : 2021-017387

Portefeuillehouder : A.J.M. de Hoon

Behandelend ambtenaar : Connie Gorissen

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Noorderbunder

### VOORSTEL:

1. De zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Noorderbunder' ontvankelijk en (deels) gegrond en (deels) ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Noorderbunder gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de digitale dataset met kenmerk IMRO-nummer NL.IMRO.0766.BP2022000085-VG01 overeenkomstig de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Noorderbunder';
3. Voor het onder 2. genoemde plan geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar te machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

### BESLUIT:

1. De zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Noorderbunder' ontvankelijk en (deels) gegrond en (deels) ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Noorderbunder gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in de digitale dataset met kenmerk IMRO-nummer NL.IMRO.0766.BP2022000085-VG01 overeenkomstig de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Noorderbunder';
3. Voor het onder 2. genoemde plan geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar te machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

### INLEIDING:

In de raadsvergadering van september 2021 zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie Noorderbunder vastgesteld. Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan en het nu voorliggende bestemmingsplan is met deze uitgangspunten rekening gehouden.

Het opgestelde stedenbouwkundige plan vormt de basis voor het globale bestemmingsplan en de verdere uitwerking van het gebied. Het globale bestemmingsplan maakt het realiseren van maximaal 300 woningen mogelijk. Het vaststellen van een bestemmingsplan is nodig op het realiseren van woningbouw op gronden met de huidige bestemming Agrarisch mogelijk te maken. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend, waarvan één namens meerdere personen. Deze zienswijzen zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen en afgewogen. Het leidt tot een beperkte aanpassing van het plan.

Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en kan gewijzigd vastgesteld worden.

## **ARGUMENTEN:**

### *1.1. De ingekomen zienswijzen leiden tot een (beperkte) aanpassing van het plan.*

Het merendeel van de zienswijzen is gericht op de gekozen locatie van de hoofdontsluiting tot het plangebied en de mogelijke maximale bouwhoogte van het bouwvlak naast deze ontsluitingsweg. Ook de bescherming van de molen en het behouden van de zichtlijn op de molen vanaf de Laagstraat komt terug in de zienswijzen. Het behoud van de huidige werking van de molen en een molenbiotoop die daarin voorziet, is bij het opstellen van zowel het stedenbouwkundig plan als het bestemmingsplan steeds meegenomen. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de zichtlijn op de molen.

De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van de locatie van de hoofdontsluiting. Bezwaren als lichtinval, parkeren en dergelijke zijn aspecten die bij de herinrichting van de Noorderlaan meegenomen kunnen worden. De bouwhoogtes van 11 respectievelijk 15 meter zijn behouden in het plan. Wel is de algemene afwijking van 10% beperkt met betrekking tot bouwhoogtes (enkel voor ondergeschikte afwijkingen, o.a zonnepanelen, valranden).

De zichtlijn op de molen vanaf de Laagstraat is meegenomen in het stedenbouwkundig plan maar wordt ook meer verankerd op de verbeelding / regels van het bestemmingsplan. De tekst in de toelichting wordt aangevuld. In het stedenbouwkundige plan wordt de zichtlijn niet gevormd door de weg (waarin een knip zit) maar door het naastgelegen voetpad. Het voetpad vormt een rechte lijn vanaf de Laagstraat tot de molen.

Voor de bescherming van de molenbiotoop is het advies van de Vereniging van de Hollandsche Molen overgenomen. Binnen het beschermingsgebied van de molen (tussen 100 tot 400 meter) neemt de bouwhoogte en hoogte van beplanting minder snel toe (maximaal 9,3 meter op 400 meter afstand van de molen in plaats van 12,3 meter zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan). Afwijken van deze (bouw)hoogte tot 11 meter is mogelijk maar hiervoor dient vooraf advies ingewonnen te worden bij een deskundige.

### *2.1 Het bestemmingsplan Noorderbunder maakt de woningbouwontwikkeling mogelijk.*

Nieuwbouwwijk De Beljaart in Dongen is bijna voltooid. De gemeente Dongen blijft echter groeien en heeft de gronden aan de Noorderlaan aangewezen als nieuwe woningbouwlocatie. Het betreft een locatie van circa 9 hectare die reeds in eigendom is van de gemeente Dongen. De gronden waren tot enkele jaren terug in gebruik met fruitbomen en zijn nu agrarisch in gebruik. Na afronding van de ontwikkeling zullen er circa 275 tot maximaal 300 woningen in het gebied komen, waarbij het belangrijk is dat wordt ingespeeld op de behoefte die er op dit moment is.

De wijk bestaat voor een groot deel uit sociale en betaalbare woningen. De vraag naar woningen is hoog en het in ontwikkeling nemen van de locatie Noorderbunder heeft urgentie.

### *2.2 De ambitie voor Noorderbunder is een natuur-inclusieve, duurzame, toekomstbestendige wijk.*

In de raadsvergadering van september 2021 zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie Noorderbunder vastgesteld. Hierbij is een aantal uitgangspunten en ambities voor de locatie vastgesteld:

#### a) Natuur- inclusieve wijk

Het nieuwe woongebied wordt een 'woonlandschap' waarin veel ruimte is voor groen en natuur.

#### b) Bedienen van uiteenlopende doelgroepen.

Van de te realiseren woningen worden 30% sociale huurwoningen, 20% middeldure huurwoningen en 50% koopwoningen. Casade neemt het realiseren van het 50% aan huurwoningen (sociaal/middelduur) voor haar rekening.

#### c) Aandacht voor duurzaamheid, klimaatbestendigheid en circulariteit

Noorderbunder wordt een toekomstbestendige, duurzame wijk. Het groen in de wijk maakt het wonen er prettig, het groen kan worden ingezet om regenwater op te vangen, het groen geeft ruimte aan flora- en fauna en vermindert ook hittestress in de zomermaanden.

#### d) Ruimte voor ontmoeting voor iedereen.

De openbare ruimte moet uitnodigend zijn met ruimte voor ontmoetingen. Het gevoel van 'collectiviteit' en samen

verantwoordelijk zijn voor de wijk draagt ook bij aan ontmoetingen.

e) Fietser en voetgang centraal, auto te gast.

Bij de inrichting van de openbare ruimte staat de voetganger en fietser centraal.

f) Parkeren en deelmobiliteit

Parkeerplaatsen dienen zorgvuldig in het plan te worden ingepast. In de nieuwe wijk zal niet iedereen direct voor de deur kunnen parkeren. Beperkte loopafstanden van en naar de parkeervoorzieningen zijn in deze wijk acceptabel. Voor wat betreft aantallen parkeerplaatsen dient voldaan te worden aan de geldende parkeernormen. –

g) Een flexibel en faseerbaar plan

In het bestemmingsplan voor de nieuwe wijk Noorderbunder dient een sterke hoofdstructuur te worden vastgelegd.

Tegelijkertijd dient veel flexibiliteit te worden geboden voor wat betreft de invulling van de woonclusters. Dit is van belang om zo goed mogelijk te kunnen blijven inspelen op de actuele woningbehoefte.

#### De vertaling van deze ambities in het stedenbouwkundig plan:

De locatie Noorderbunder is een natuur-inclusief wijk met veel openbaar groen. De verhouding uitgeefbaar / niet-uitgeefbaar is (circa) 40% - 60%. De woningen/tuinen zijn klein van opzet. Er is rekening gehouden met kleinere huishoudens.

Om de ondergrond (bodem/water) en de natuur de ruimte te geven, wordt ingezet op minder eigen tuin en meer openbaar groen. Het groen is gericht op ontmoeten. Het groen wordt enerzijds ingericht als gebruiksgroen en anderzijds ter versterking van de biodiversiteit.

In de wijk komt geen hemelwaterriool te liggen. Regenwater dient opgevangen te worden waar het valt en in de wijk terug in de grond te zakken. Naast een duurzame en natuur-inclusieve inrichting van het openbare gebied dagen we ontwikkelaars ook uit om de woningen duurzamer en groener te maken (Nul-op-de-meter is minimaal).

De auto is te gast in de wijk maar de woningen zijn wel bereikbaar. Elke woning heeft een parkeerplaats bij/nabij de woning maar een tweede auto dient op grotere afstand geparkeerd te worden. Dit draagt bij aan een gezondere wijk én voorkomt onnodig autoverkeer/-parkeren bij woningen. Er wordt nog gekeken of alle parkeerkoffers (uitgegaan wordt van de maximale norm) meteen aangelegd dienen te worden of dat een deel (nog) niet wordt aangelegd omdat niet iedereen over meerdere auto's beschikt.



#### **KANTTEKENINGEN:**

*1.1 Voortgang van de ontwikkeling van de locatie Noorderbunder hangt samen met een mogelijk beroep bij Raad van State.*

Het plan kent draagvlak. Er is met diverse partijen gewerkt aan de opzet van het stedenbouwkundig plan. Dit plan is besproken met de klankbordgroep, heemkundekring, waterschap, provincie en omwonenden. De meeste zienswijzen waren gericht op de ligging van de hoofdontsluiting, bouwvlak met een maximale

bouwhoogte van 15 meter aan de Noorderlaan, de zichtlijn op de molen en de bescherming van de molen (molenbiotoop). Alle zienswijzen zijn afgewogen en van een antwoord voorzien in de Nota van Zienswijzen. De zienswijzen hebben op enkele onderdelen geleid tot een aanpassing van het plan. Of tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep bij de Afdeling van de Raad van State zal worden ingesteld zal worden, is nooit helemaal uit te sluiten. Dit kan vertragend werken op de verdere uitwerking van de locatie.

#### **FINANCIËN:**

De voorbereidingskosten om te komen tot een bestemmingsplan drukken op de exploitatie van het complex Noorderbunder. Met deze kosten is rekening gehouden in de grondexploitatiebegroting.

#### **COMMUNICATIE:**

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het voorontwerpbestemmingsplan is een klankbordgroep betrokken. Deze klankbordgroep bestond uit omwonenden en bewoners uit Dongen. Het voorontwerpbestemmingsplan is 24 maart 2022 gepubliceerd. Het plan heeft van vrijdag 25 maart 2022 tot en met donderdag 5 mei 2022 ter inzage gelegen.

Voor belanghebbenden en (direct) omwonenden heeft op woensdag 13 april 2022 een inloopavond plaatsgevonden.

Alle inspraakreacties zijn opgenomen in de Inspraaknota, afgewogen en van een reactie voorzien.

Indieners van een inspraak reactie hebben hierop schriftelijk een reactie ontvangen.

Op de website [www.samen.dongen.nl](http://www.samen.dongen.nl) is een projectpagina ingericht waarbij bewoners en belangstellenden op de hoogte worden gehouden van de laatste ontwikkelingen rondom de Noorderbunder.

In raadsinformatiebrief 64, van 13 december 2022 is de laatste stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie Noorderbunder beschreven.

Het ontwerpbestemmingsplan Noorderbunder heeft van vrijdag 16 december 2022 tot en met donderdag 26 januari 2023 ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. Na het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Noorderbunder dient 6 weken gewacht te worden (tenzij de provincie eerder toestemming geeft om het gewijzigde plan te publiceren) en vervolgens gedurende 6 weken ter inzage te worden gelegd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan men beroep instellen bij de Raad van State.

#### **VERVOLG:**

- Toezenden raadsbesluit en nota van zienswijzen aan reclamanten
- Publiceren vastgesteld bestemmingsplan.
- Instellen van beroep bij de Raad van State is mogelijk.
- Verder uitwerken aanbesteding gronden

#### **BIJLAGEN:**

1. Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan Noorderbunder
2. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Noorderbunder
3. Lijst van wijzigingen Noorderbunder
4. bestemmingsplan Noorderbunder - toelichting
5. bestemmingsplan Noorderbunder - regels

6. bestemmingsplan Noorderbunder - verbeelding
7. bestemmingsplan Noorderbunder - bijlage bij de toelichting - stikstof
8. bestemmingsplan Noorderbunder - bijlage bij de toelichting - aanvullende memo molenbiotoop
9. bestemmingsplan Noorderbunder - bijlage bij de toelichting - Nota van Uitgangspunten, d.d. 30 september 2021.