

Aan de Raad

Made, 19 november 2024

Raadsvergadering 12 december 2024		Registratienummer: 2024038274 Casenr: Meerdere
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Rietlanden		
Portefeuillehouder: T.C.N. Simons Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: M. Lambregts, J. Peters	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 3. Verslag hoorcommissie Ruimtelijke Plannen 4. Vast te stellen bestemmingsplan Rietlanden (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)	Ter inzage: 1.
SAMENVATTING Het bestemmingsplan Rietlanden maakt de realisatie van 211 woningen van verschillende typen en prijsklassen en een hotel nabij de haven van Drimmelen mogelijk. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het programma Wonen: 53 woningen categorie goedkoop (huur en koop) (25%), 61 woningen categorie betaalbaar (29%) en 97 woningen categorie duur (46%). In het vast te stellen plan zijn onder andere drijvende woningen voorzien, gaat uit van duurzame bouw en een groene en natuurinclusieve inrichting. In verband met de buitendijkse ligging worden verschillende (innovatieve) maatregelen getroffen om het plan, ook voor de toekomst, (water)veilig te realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 8 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 11 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn aanleiding geweest om het plan goed tegen het licht te houden. Dit heeft geleid tot dit aangepaste plan, met dezelfde hoeveelheid woningen en functies, maar meer rekening houdend met (de buitendijkse) ligging van het plangebied, kwaliteit en de onderbouwing op verschillende onderwerpen. Drijvende woningen zijn nieuw voor onze gemeente, passen in onze groen-blauwe omgeving, en hiermee voegen we in brede zin kwaliteit toe. Het op deze schaal toepassen van drijvende woningen in Brabant is nog niet gebeurd en zien we ook landelijk niet of beperkt. Dit maakt het plan Rietlanden bijzonder en zeker voor uniek voor Brabant. Voorgesteld wordt, zoals omschreven in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.		

VOORGESCHIEDENIS

Voortraject

Het plan Rietlanden kent een lange aanloop. In juni 2020 stelde u de Aanvulling Structuurvisie vast, waarin u besloot geen uitbreidingslocaties voor woningbouw in het dorp Drimmelen op te nemen. Uw raad concludeerde geen kansen te zien voor de destijds voorgestelde uitbreidingslocaties rond het dorp en gaf aan dat er eerst onderzoek uitgevoerd moest worden naar de mogelijkheden voor (betaalbare) woningbouw op de landtongen nabij de jachthaven. Het geldende bestemmingsplan op deze plek voorzag hier niet in, hiervoor zou dit plan moeten worden gewijzigd. In november 2021 heeft u deze locatie ook opgenomen in de, met participatie tot stand gekomen, Omgevingsvisie.

In februari 2022 is een eerste planopzet voor het plan Rietlanden in de opinieronde behandeld, dit na de conclusie dat woningbouw op voorgestelde plek op basis van vigerend beleid mogelijk was, maar dat er voor de uitwerking ook uitdagingen zijn gelet op de (buitendijkse) ligging van het plangebied en (water)veiligheid. Verder moet er sprake zijn van een bij het Programma Wonen passend woningbouwprogramma (het Programma Wonen werd kort hierna door uw raad vastgesteld) en van een plan met hoge (beeld)kwaliteit. Ook sprak u over een natuurinclusieve invulling en over aandachtspunten met betrekking tot verkeer en parkeren. Met het plan Rietlanden kan een grote bijdrage worden geleverd aan de woningbouwambities van de gemeente.

In het kader van participatie en betrokkenheid van de omgeving heeft initiatiefnemer van de plannen in de planvoorbereiding een bewonersbijeenkomst georganiseerd voor inwoners van het dorp, ondernemers uit het gebied en verdere belangstellenden. De verdere planuitwerking is opgepakt, uitwerkingen zijn getoetst, onderzoeken zijn uitgevoerd en uiteindelijk is een plan opgeleverd met een gedifferentieerd woningbouwprogramma dat rekening houdt met het Programma Wonen, een groene invulling kent en rekening houdt met de ligging van het plangebied.

Ontwikkeling plangebied

Door de tijd heen heeft het plan zich ontwikkeld tot een uniek plan, op een unieke locatie waar wonen, (water)recreatie en natuurbeleving wordt verweven en waarmee de mogelijkheid wordt geboden dat verschillende doelgroepen, ook starters, gezinnen en senioren, in de eigen gemeente kunnen blijven wonen en ingespeeld wordt op een grote en groeiende woningbehoefte. De leefbaarheid en de vitaliteit van Drimmelen zal met dit plan een impuls zal krijgen. Daarnaast draagt het plan bij aan het versterken van de leefbaarheid, draagvlak voor voorzieningen, aan de veiligheid binnen Drimmelen, het levendiger maken van de jachthaven en het tegengaan van verdere vergrijzing. Daarbij is ook de haven van Drimmelen gebaad bij extra sociale controle en blijft het karakter van de oude dorpskern met de keuze van deze ontwikkellocatie gewaarborgd.



*Impressie van stedenbouwkundig plan t.b.v. het **ontwerp bestemmingsplan***

Nieuw bestemmingsplan

In de voorbereiding van bestemmingsplan Rietlanden hebben verschillende ketenpartners, waaronder Provincie en Waterschap, een vooroverlegreactie gegeven op het in procedure te brengen ontwerpbestemmingsplan. Dit onder andere in verband met de (buitendijkse) ligging van het plangebied en gevolgen van klimaatverandering, de locatiekeuze en de omvang van het beoogde woningbouwprogramma. Dit heeft ertoe geleid dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan extra aandacht is besteed aan de onderbouwing van het plan en onder andere hoe de waterveiligheid en klimaatscenario's in het plan zijn meegenomen. Na de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders is het plan ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Bovenstaand stedenbouwkundig plan was de basis voor het ontwerpbestemmingsplan. Het plan gaat uit van 211 woningen in verschillende uitvoeringen en prijs categorieën en van de realisatie van een hotel ter plaatse van de huidige (inmiddels gesloten) beachclub.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode 22 december 2023 tot en 15 februari 2024 8 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 11 zienswijzen ontvangen. In januari is door initiatiefnemer nog een informatiebijeenkomst georganiseerd om een toelichting te geven op het plan.

De zienswijzen zijn afkomstig van verschillende organisaties, waaronder de Provincie en het Waterschap, inwoners uit het dorp en omwonenden van het plangebied. In de nota van zienswijzen (zie bijlage 2) zijn de zienswijzen per indiener samengevat.

De Provincie gaf in haar zienswijzen onder andere aan dat, alhoewel het plangebied is gelegen in het, in de provinciale verordening aangewezen, stedelijk gebied, zij van mening is dat het plan Rietlanden niet als duurzame stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Op het moment van in procedure brengen van het bestemmingsplan was het Provincie onvoldoende duidelijk of de ontwikkeling ook binnen de regionale afspraken paste. Ook vanuit waterveiligheidsoogpunt reageert de Provincie, mede in verband met klimaatveranderingen en onzekerheden, op dit plan.

Het Waterschap geeft in haar zienswijze aan geen voorstander te zijn van buitendijks bouwen en dat dit niet in lijn is met de brief 'Water en Bodem sturend' die eind 2022, op het moment dat het plan Rietlanden al een lange voorbereiding kent, door het Rijk is uitgebracht. De ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de Amer en dus het plangebied van de Rietlanden vallen onder de verantwoordelijkheid van Rijkswaterstaat. Het Waterschap geeft

aan, als gebiedspartner en waterautoriteit, op het plan te reageren en daarmee de gemeente te wijzen op risico's rondom kwetsbare locaties. Rijkswaterstaat wijst enerzijds naar beleidsbrief Bodem en water sturend, maar geeft ook aan dat deze locatie buiten het beperkingen gebied ligt en daarmee voor dit plan ook niet wordt getoetst aan de Beleidslijn grote rivieren. Onduidelijk is nog of er voor dit plangebied in de toekomst wijzigingen van toepassing zijn.

De belangrijkste onderwerpen die verder (onder andere inwoners) in de zienswijzen naar voren zijn gebracht zijn:

- Twijfels over het uitgevoerde verkeersonderzoek ivm extra belasting op de wegen Sluizeweg en de Batterij, hetgeen een verder knelpunt voor deze weg betekent.
- Het huidige rioolstelsel kampt met problemen, toevoeging van woningen zal dit verergeren.
- De vrees voor aantasting karakter het dorp.
- Aantasting van het landschap door ophoging van het plangebied en de hoogte van de toekomstige bebouwing achter de dijk.
- Gevolgen van het plan voor de natuur, het milieu, het dorp en negatieve invloed op de Biesbosch.
- Verlies van biodiversiteit en verdwijnen van groene ruimte.
- Grote twijfels bij het grote aantal woningen en de locatiekeuze bij Drimmelen en buitendijks.
- Weerstand tegen de woontoren van 40 meter, welke in het plan Rietlanden wordt omschreven als het toevoegen van een markant gebouw/eyecatcher in het gebied.

Inwoners uit het dorp hebben recentelijk nogmaals hun bezwaren en zorgen geuit over de impact van het plan Rietlanden in deze omvang. Dit is via een petitie onder de aandacht bij het college gebracht. De onderwerpen komen overeen met de hiervoor genoemde onderwerpen van de zienswijzen en de punten zoals opgenomen in de nota van zienswijzen. Er zijn naar aanleiding van informatiebijeenkomst in januari en de berichtgeving over de petitie ook andere, positieve, reacties bij gemeente gemeld.

Zoals aangegeven heeft de Provincie zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Daarbij kwam de uitnodiging om in gesprek te gaan over het bestemmingsplan en punten als:

- Onderbouwing woningbehoefte/omvang van het plan (waarom zoveel).
- Locatiekeuze (waarom hier, welke afwegingen zijn hierbij gemaakt, wat doet het plan in het kader van veiligheid en sociale controle in en om de haven van Drimmelen).
- Waterveiligheid (hoe wordt een waterveilige woonomgeving gerealiseerd).

Dit en de ingediende zienswijzen zijn aanleiding geweest om goed naar het plan en de onderzoeken te kijken. Dit heeft mede geleid tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan, wat ook zeker als een kwaliteitsimpuls kan worden aangemerkt. Onder meer door het toevoegen van drijvende woningen (10% van het woningbouwprogramma), het inzetten op een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte, het toepassen van duurzame materialen bij de uitvoering van de plannen (bijvoorbeeld toepassen houtbouw) en innovaties (inspelen op waterveiligheid met toepassen coatings op de woningen en maatregelen bij parkeerkelders). Ook is gekeken naar de onderbouwing en onderzoeken om aan te tonen dat de woningen ook voor lange termijn op voldoende veilige (en op basis van onderzoeken onderbouwde) hoogte worden gerealiseerd en de ontwikkeling verder voldoet aan regels (milieu, natuur, stikstof etcetera).

Zienswijzen op dit plan hebben geleid tot aanpassingen, extra onderbouwing en actualisatie van onderzoeken. Het woningaantal is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan niet veranderd, maar wel aan de uitvoering van een aantal woningen. Zo zijn uit het segment

“duur” 21 grondgebonden woningen gewijzigd naar waterwoningen. Het betreft hier geen toevoeging van het aantal dure woningen. Het plan is akkoord in het kader van regionale afstemming Wonen. De planvoorbereiding van Rietlanden is gestart voor vaststelling van het Programma Wonen.

In de uitwerking is rekening gehouden met dit programma en ziet er als volgt uit:

- Programma wonen: minimaal een kwart van de woningen is goedkope koop of een sociale huurwoning: is in Rietlanden 25%;
- Programma Wonen: minimaal een kwart van de woningen is een betaalbare woning: betaalbare koop: is in Rietlanden 29%;
- Categorie duur: 46%, dit betreffen 97 woningen (hiervan 23 woningen onder NHG-grens*).

In het plan zijn appartementen en beneden/boven- woningen opgenomen, ook in verschillende categorieën, waarmee het plan ook voldoet aan de uitgangspunten van levensloopbestendigheid.

Het aangepaste stedenbouwkundige plan wordt in onderstaande afbeelding getoond.



*Impressies van het aangepaste stedenbouwkundig plan, tbv het **vast te stellen** bestemmingsplan*

Verdere aanpassingen zijn onder andere extra aandacht voor calamiteiten (route, waarschuwingssysteem), inzetten op duurzaam materiaalgebruik door toepassen van hout/houtskeletbouw, meer uitwerking van natuurinclusieve inrichting van het plan en innovatieve maatregelen om woningen tot + 4.70 m NAP waterdicht te realiseren. Het vloerpeil van de leefruimtes van de woningen zal ook op deze hoogte worden ontworpen. Als bijlagen bij het vast te stellen bestemmingsplan zijn mogelijke uitwerkingen in het beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan en 3D-visualisaties opgenomen. Deze plannen geven meer beeld voor de wijze waarop de uitwerking van het plan Rietlanden kan plaatsvinden. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de borging, ofwel in het bestemmingsplan zijn regels opgenomen om ervoor te zorgen dat de stedenbouwkundig belangrijkste elementen van het plan zoals voorzien ook verplicht zijn.

In de nota van zienswijzen is per zienswijze een uitgebreide reactie gegeven en wordt aangegeven of deze heeft geleid tot wijzigingen aan het plan. Hier wordt ook aangegeven hoe de borging plaatsvindt. Daarnaast is sprake van ambtshalve wijzigingen. Verwezen wordt naar bijlage 2 bij dit raadsvoorstel.



Verbeelding **vast te stellen** bestemmingsplan

Hoorcommissie

Indieners van zienswijzen wordt altijd de mogelijkheid geboden gehoord te worden door de hoorcommissie Ruimtelijke Plannen. Er hebben meerdere indieners van zienswijzen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. De onderwerpen die hier zijn ingebracht komen in grote lijnen overeen met de onderwerpen uit de zienswijzen.

Het verslag van de hoorcommissie treft u als bijlage 3 aan.

Resumé: stukken behorend bij raadsvoorstel

De nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigen (bijlage 2), het verslag van de hoorcommissie Ruimtelijke Plannen (bijlage 3) en het vast te stellen bestemmingsplan (bijlage 4) zijn als bijlagen bijgevoegd.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk in het plan 'Rietlanden' 211 woningen te realiseren. Hiermee draagt het plan bij aan de woningbouwambities van de gemeente Drimmelen. Daarnaast maakt bestemmingsplan de realisatie van een hotel mogelijk.

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 gemeentelijke beleidsdocumenten hierbij zijn de Omgevingsvisie Drimmelen 2040 en het Programma Wonen. De doelen van dit nieuwe bestemmingsplan sluiten aan op de Omgevingsvisie, die ziet onder andere op het aanbieden van een gevarieerd woonmilieu. De locatie Rietlanden is zowel in de Omgevingsvisie als in het Programma Wonen aangewezen als woningbouwlocatie.

De planvoorbereiding van Rietlanden is gestart voor vaststelling van het Programma Wonen. In de uitwerking is rekening gehouden met dit programma. Het plan en programma is regionaal afgestemd, akkoord bevonden 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. De planvoorbereiding van Rietlanden is gestart voor vaststelling van het Programma Wonen. In de uitwerking is rekening gehouden met dit programma en voldoet aan de uitgangspunten: 53 woningen categorie goedkoop (huur en koop) (25%), 61 woningen categorie betaalbaar (29%) en 97 woningen categorie duur (46%).

Het plangebied in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als stedelijk gebied. Zodra het gebied is aangewezen als 'Stedelijk gebied', gelden de instructieregels die daarover zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening. Dit betekent dat de gemeente moet motiveren dat er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling en dat de locatie past in de regionale afspraken. Dit is gebeurd en verwerkt in het bestemmingsplan. Het plangebied valt buiten het beperkingengebied vanuit RWS. In de toelichting van het bestemmingsplan en in de nota met beantwoording van zienswijzen wordt ook uitgebreid op beleid en wetgeving ingegaan.

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. Maar het plan Rietlanden gaat hierbij beduidend verder kijkende naar de beoogde groene inrichting en de innovaties die worden toegepast zoals houtskeletbouw en de drijvende woningen. In de bijlagen van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan opgenomen, waarin een mogelijke uitwerking deze aspecten ook terugkomen.

Binnen het plangebied wordt voldaan aan de richtlijn om minimaal 50 m² groen per woning in de openbare ruimte te realiseren. Deze norm wordt ruimschoots gehaald met ongeveer 71m² per woning.

WAT GAAN WE DOEN?

De initiatiefnemer gaat de woningbouwplannen verder uitwerken en voorbereidingen treffen voor het bouwrijp maken, waaronder het aanpassen van de landtongen, het water en het ophogen van het maaiveld. Bij voortvarende voortgang van de bestemmingsplanprocedure, verkoop van de woningen zal het bouwrijp maken aanvangen in 2026, is de bouw van de woningen voorjaar 2027 voorzien. In 2031 zou het gehele project gereed moeten zijn.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De gemeente, ketenpartners, initiatiefnemer en omwonenden.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft het college besloten om een anterieure overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer. Zoals uit dit raadsvoorstel blijkt is in verband met de zienswijzen en het traject met de Provincie, nog veel aan het plan en de borging van zaken gesleuteld. Denk onder andere aan de borging voor het bouwen op een maaiveldhoogte van +3,90 m NAP, het toevoegen van drijvende woningen, het toepassen van (bouw)innovaties, het tot een hoogte van +4,70 m NAP waterdicht realiseren van woningen, met ook een vloerpeil van de leefruimtes op deze hoogte.

De aanpassingen die kunnen worden beschouwd als ruimtelijk relevante voorwaarden worden geborgd in het bestemmingsplan, als publiekrechtelijke borging. In de nota van zienswijzen treft u een overzicht met wijzigingen, en daarmee ook de verwijzing naar deze punten.

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. Daarnaast zullen wel, gezien de reacties op het plan Rietlanden, de zienswijzen en de reacties hierop, in de beroepstermijn een informatiebijeenkomst organiseren voor inwoners van het dorp en andere belangstellenden.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

Er staat tegen de vaststelling van het bestemmingsplan formeel een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State. Het risico op beroep is er bij elk bestemmingsplan en is voor het plan Rietlanden ook relevant, dit gezien het voortraject en reacties met betrekking tot locatie en buitendijks realiseren van dit woningbouwproject.

Dit ondanks het feit dat volgens de vigerende regels van Rijk en Provincie hier gebouwd mag worden en de gemeente met dit bestemmingsplan aantoont dat deze locatie en de opzet van het plan ook op de lange termijn (water)veilig en verantwoord is en daarbij het plan een bijdrage levert aan woningbehoefte. Hierover is, zoals hiervoor al aangegeven, een positief standpunt ingenomen in het kader van regionale afstemming.

Een bestemmingsplan treedt na de beroepstermijn in werking. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het plan onherroepelijk. Op basis hiervan kunnen dan omgevingsvergunningen voor beoogde ontwikkelingen worden verleend.

Bij beroep zal de Raad van State zich over het plan buigen. Naast beroep kan ook een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend.

De Provincie kent het instrument van een reactieve aanwijzing, wat betekent dat zij bepaalde onderdelen van een bestemmingsplan kan tegenhouden of buiten werking kan stellen als deze in strijd zijn met de provinciale verordening.

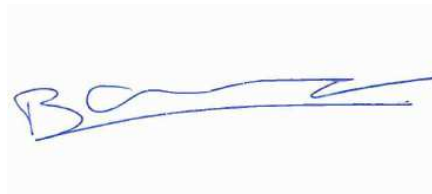
In het bestemmingsplan wordt naar onze mening voldoende gemotiveerd dat dit niet het geval is.

De initiatiefnemer van de plannen zal voorbereidingen gaan treffen op het plan in uitvoering te brengen.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen



A.J.M. Martens
Gemeentesecretaris



B.H.G. Scholtze
Burgemeester

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.;19 november 2024

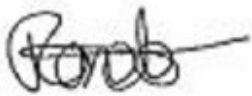
gelet op 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

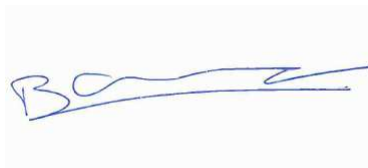
- 1) De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk en deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren zoals beschreven in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' (bijlage 2) en het verslag van de hoorcommissie (bijlage 3);
- 2) het bestemmingsplan 'Rietlanden met planidentificatienummer: NL.IMRO.1719.4bp23rietlanden-vg01 inclusief bijlagen (bijlage 4) gewijzigd vast te stellen;

Made, 12 december 2024

de raad voornoemd,



F.M.C. Ronde
Griffier



B.H.G. Scholtze
Voorzitter raad