

Registratienr.: 1299756
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Steller: Lidia Verduijn

Onderwerp

1299756 - Vaststelling bestemmingsplan Nieuw Koolwijk

Status

Besluitvormend

Voorstel

Registratienr.: 1299756
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Steller: Lidia Verduijn

Inleiding

Het plan Nieuw Koolwijk maakt onderdeel uit van gebiedsontwikkeling De Ruiting. Op verzoek van initiatiefnemers (buurtschap de Ruiting en RvR-maatschappij) is voor de verdere uitwerking door de gemeente Haaren ingestemd met het voorbereiden van twee afzonderlijke bestemmingsplannen: 'Nieuw Koolwijk' voor de RvR-ontwikkeling en 'De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7' voor de particuliere initiatieven. Dit voorstel heeft betrekking op het bestemmingsplan 'Nieuw Koolwijk' dat toeziet op de herontwikkeling van de locatie tegenover De Ruiting 2 in Esch. Gepland zijn een zestal Ruimte voor Ruimtewoningen en de aanleg van nieuwe natuur. Het betreft de volgende ontwikkeling:



Inrichtingsschets voorgenomen ontwikkeling Nieuw Koolwijk

Tot voor kort werd hier een agrarisch bedrijf gevoerd in de vorm van een planten- en bomenkwekerij. De op deze locatie aanwezige kas, bedrijfsgebouwen, containervelden en waterreservoir zijn met het oog op de beoogde herontwikkeling al verwijderd.

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Koolwijk heeft van 9 juni 2022 tot en met 20 juli 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 12 zienswijzen ingediend. Daarnaast is er buiten de termijn nog een zienswijze ingekomen. Deze 13 zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en in concept beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Nieuw Koolwijk'. Uw raad wordt voorgesteld deze nota vast te stellen en daarmee de daarin

Registratienr.: 1299756
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Steller: Lidia Verduijn

opgenomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren. Op basis van deze nota wordt uw raad voorgesteld het bestemmingsplan 'Nieuw Koolwijk' gewijzigd vast te stellen.

Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van de realisatie van zes Ruimte voor Ruimte woningen in combinatie met natuur op de locatie Nieuw Koolwijk aan De Ruiting in Esch en op deze wijze uitvoering te geven aan de op grond van de Wet Ahri overgekomen verplichtingen uit de op 20 oktober 2015 door de gemeente Haaren gesloten overeenkomst over gebiedsontwikkeling De Ruiting.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan 'Nieuw Koolwijk' is onderdeel van gebiedsontwikkeling De Ruiting.

Het gebied De Ruiting in Esch is een belangrijke schakel om het beekdal van de Essche Stroom met het Helvoirtsbroek te verbinden. In verschillende beleidsstukken van Provincie, Waterschap en in de gemeentelijke Structuurvisie is daarom ook specifieke aandacht voor dit gebied vanwege de kansen die hier liggen voor recreatie, natuur- en landschapsontwikkeling. Door een deel van de bewoners van het buurtschap De Ruiting wordt al jarenlang aan een plan gewerkt waarmee invulling wordt gegeven aan deze doelen. Vooral de transformatie van het agrarische gebruik naar nieuwe functies bleek financieel lastig. Om ook dit mogelijk te maken is samenwerking gezocht met de Provincie en het plan uitgebreid met een Ruimte voor Ruimteontwikkeling (de realisatie van zes Ruimte voor Ruimte woningen, omdat vanwege de ligging in het buitengebied reguliere woningbouw hier geen optie is) op de locatie De Ruiting 2b in Esch (Nieuw Koolwijk). Op 24 september 2015 besloot de gemeenteraad van Haaren in principe medewerking te verlenen aan het plan voor gebiedsontwikkeling De Ruiting. Dit plan is nu nader uitgewerkt tot twee bestemmingsplannen, waaronder het nu voorliggende bestemmingsplan 'Nieuw Koolwijk'.

1.2 Door de lange voorgeschiedenis zijn er gevoeligheden in het buurtschap De Ruiting ontstaan waar we begrip voor hebben.

Op basis van goede ruimtelijke ordening is het plan beoordeeld in het besef dat er meningsverschillen zijn, welke we meegenomen hebben in onze integrale afwegingen.

1.3 De ontvangen zienswijzen zijn beantwoord en er wordt een aantal technische wijzigingen voor het bestemmingsplan voorgesteld.

Er zijn 13 zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw Koolwijk'. Deze zijn verwerkt in bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen. Van deze 13 zienswijzen is er 1 afkomstig van het Waterschap De Dommel. Het Waterschap vraagt nog om enkele tekstuele aanpassingen en noemt een aantal aandachtspunten voor het bouw- en woonrijp maken. Het voorstel is om het bestemmingsplan hierop aan te passen. 1 Zienswijze is afkomstig van een stichting Het Groene Hart en hierin vragen zij aandacht voor natuur en landschapskwaliteit in het buitengebied. De overige 11 zienswijzen zijn afkomstig van inwoners uit de gemeente, met name omwonenden. Hieruit blijkt vooral onvrede over het voornemen om op deze locatie zes woningen te realiseren. Ook wordt er een aantal zorgen geuit over de inpasbaarheid van de woningen, de impact die dit heeft op landschap en natuur en het archeologisch onderzoek dat zich uitsluitend richt op de te bebouwen locaties. In de bijgevoegde nota zijn deze zienswijzen beantwoord. Ook is benoemd welke tekstuele

Registratienr.: 1299756
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Steller: Lidia Verduijn

aanpassingen in het plan er hierdoor nu worden voorgesteld. Verder bleek bij de nadere uitwerking voor het bouw- en woonrijp maken dat de huidige plangrens (die de bestaande perceelsgrens volgt) op één punt onlogisch is. Hierdoor kan één toekomstige kavel niet tot aan de weg worden uitgegeven en ontstaat hier een knelpunt op het gebied van beheer. Het voorstel is daarom om dit aan te passen.

2.1 De procedure is conform de wet gevolgd en het plan onderbouwt een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan 'Nieuw Koolwijk' betreft een partiele herziening. Dit bestemmingsplan wijzigt de huidige agrarische bedrijfsbestemming in de bestemmingen wonen, verkeer, groen en natuur. De inpasbaarheid van deze ontwikkeling is onderzocht op basis van de geldende wet- en regelgeving. Op basis hiervan is in de toelichting van het bestemmingsplan geconstateerd dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ter voorbereiding op de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan is artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening toegepast. In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn alle relevante instanties gehoord. Ook is iedereen in de gelegenheid gesteld aan ons college een inspraakreactie kenbaar te maken op het voorontwerpbestemmingsplan. Hierna heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen en heeft iedereen de mogelijkheid gehad om hierover een zienswijze kenbaar te maken aan uw gemeenteraad. Besluiten over de vaststelling van een bestemmingsplan en een exploitatieplan is een wettelijke bevoegdheid van uw gemeenteraad.

2.2 Er is een positief advies ontvangen van de senior archeoloog over het uitgevoerde archeologisch onderzoek.

Begin 2021 constateerde de senior archeoloog dat Sweco tot dan toe al veel en goed onderzoek had uitgevoerd; een groot deel van het plangebied is vlakdekkend opgegraven. In overleg met de archeologen van de Provincie is destijds echter ook geconstateerd dat in zuidelijk deel niet geheel tevredenstellend bleek te zijn onderzocht. Initiatiefnemer is daarom verzocht nog een laatste proefsleuf te laten trekken om de laatste onduidelijkheden voor het totale project op te lossen en de resultaten daarvan in het eindrapport over de opgraving op te nemen. Op 9 juni 2021 heeft daarom in overleg met de senior archeoloog nader veldonderzoek plaatsgevonden en deze resultaten zijn in het rapport verwerkt. Overigens is er vooral gegraven op plekken die bebouwd gaan worden (inclusief de tot natuur te bestemmen gronden). Naar aanleiding van het laatste rapport concludeert de senior archeoloog dat het rapport duidelijk is verbeterd en nu goed en volledig in elkaar zit en het daarom ook kan worden goedgekeurd. Het selectieadvies is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Het aanvullend advies luidt dat de gemeente het advies van Sweco kan overnemen om binnen deelgebied 4 geen nader onderzoek noodzakelijk te achten en om ook dit deel van het plangebied De Ruiting vrij te geven voor ontwikkeling. Voor de niet onderzochte delen van het plangebied blijft de dubbelbestemming Waarde - Archeologie van kracht. Indien hier in de toekomst bodemingrepen gaan plaatsvinden, zal opnieuw onderzoek plaats moeten vinden. Het is nu aan uw gemeenteraad om met de vaststelling van het bestemmingsplan op grond van het selectieadvies de te bebouwen gebieden vrij te stellen van archeologisch onderzoek.

Registratienr.: 1299756
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Steller: Lidia Verduijn

3.1. Het kostenverhaal wordt geregeld via een anterieure overeenkomst.

De grondexploitatiewet biedt de gemeente mogelijkheden om kosten die mogelijk voortvloeien uit deze partiële herziening van het bestemmingsplan te verhalen op de initiatiefnemer. In de op 20 oktober 2015 door de gemeente Haaren gesloten anterieure overeenkomst liggen onder andere de afspraken over het kostenverhaal vast. Op grond hiervan zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken (inclusief ontsluitingsweg) en eventuele planschadekosten die voortvloeien uit vaststelling van dit bestemmingsplan voor initiatiefnemer. Hierdoor is het vaststellen van een grondexploitatieplan niet aan de orde.

Kanttekeningen

1.1 Door de gemeente Haaren zijn contractuele afspraken met de provincie vastgelegd over deze planontwikkeling.

De locatie is voor € 610.000,- aangekocht door de provincie van een particuliere ondernemer. Verder is overeengekomen dat de gemeente voor de ontwikkeling van de 6 ruimte voor ruimtewoningen een bijdrage ontvangt van € 375.000,--. Hiervan heeft de gemeente Haaren al een bedrag van €247.170,- ontvangen en uitgegeven aan het afwaarderen van landbouwgrond naar natuur binnen de gebiedsontwikkeling De Ruiting. Daarnaast heeft de provincie de nodige kosten gemaakt voor de planvorming. Verder is in de overeenkomst uit 2015 opgenomen dat indien er minder dan 6 ruimte voor ruimtetitels worden ingebracht de gemeente en provincie op zoek gaan naar andere locaties binnen de gemeente waar de provincie zoveel ruimte voor ruimtetitels kan inbrengen dat het aantal van 6 alsnog gehaald wordt. Welke voorwaarden de provincie gaat stellen aan een eventuele beëindiging van de overeenkomst is ongewis.

Financiën

De anterieure overeenkomst regelt onder andere de afspraken over het kostenverhaal. Op grond hiervan zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en eventuele planschadekosten die voortvloeien uit vaststelling van dit bestemmingsplan voor de initiatiefnemer. Voor de gemeente heeft dit bestuurlijk behandelvoorstel een budgettair neutraal effect.

Uitvoering

Na vaststelling van dit plan ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan wel in werking, tenzij er een verzoek om schorsing wordt ingediend bij de Voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat laatste geval is het bestemmingsplan in ieder geval geschorst totdat op dat verzoek is beslist.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de gebruikelijke (wettelijke) wijze. Ook wordt iedereen die een zienswijze heeft ingediend geïnformeerd over het vaststellingsbesluit en de

Registratienr.: 1299756
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Steller: Lidia Verduijn

mogelijkheid een verzoek tot voorlopige voorziening en beroep in te dienen bij de Raad van State.

Boxtel, 11 oktober 2022
Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de gemeentesecretaris,
V.C. Fijneman

de waarnemend voorzitter van de raad,
J.A.M.J. de Koning

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Nieuw Koolwijk'
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw Koolwijk'

Contactpersoon

Lidia Verduijn, projectleider/adviseur team landelijk gebied, l.verduijn@mijngemeentedichtbij.nl

Registratienr.: 1299756

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 oktober 2022;

Besluit

1. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Nieuw Koolwijk' vast te stellen en hiermee de hierin benoemde zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Nieuw Koolwijk' in Esch, bekend onder de titel NL.IMRO.0757.BP01NWKOOLWIJKESCH-VST1, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Nieuw Koolwijk' genoemde wijzigingen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 20 december 2022;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,
I.H.M. Smits

de waarnemend voorzitter van de raad,
J.A.M.J. de Koning