



## Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad.

### Onderwerp

Koop- en verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, ten behoeve van gronden transformatie locatie 'Oude Plein' in Kruiningen en gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Oude Plein, Kruiningen'.

|                                |                                   |                       |                                                  |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Datum vergadering</b>       | <b>: 21 januari 2020</b>          | <b>Agendapunt</b>     | <b>: 8</b>                                       |
| <b>Zaaknummer</b>              | <b>: Z19.001302</b>               | <b>Raadsvoorstel</b>  | <b>: D19.004977</b>                              |
| <b>Programma/paragraaf</b>     | <b>: 8 – Ruimtelijke ordening</b> | <b>Budgethouder</b>   | <b>: J. Gideonse</b>                             |
| <b>Portefeuillehouder(s)</b>   | <b>: J.P. Sinke</b>               | <b>Behandeld door</b> | <b>: S. Reubens</b>                              |
| <b>Behandeld in opinieraad</b> | <b>: nee</b>                      | <b>Afdeling</b>       | <b>: Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling</b> |

### Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met de met RWS gesloten koop- en verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, ten behoeve van gronden transformatie locatie 'Oude Plein' in Kruiningen;
2. In te stemmen met de voorgestelde aanpassingen in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan 'Oude Plein, Kruiningen';
3. Het bestemmingsplan 'Oude Plein, Kruiningen' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.03KnBP OudePlein-va01 ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Reimerswaal

mr. F. Marquinie MBA  
Secretaris

mevrouw drs. J.S. van Egmond  
Burgemeester

Voor een toelichting op het raadsvoorstel wordt verwezen naar de volgende pagina's.

## Raadsbehandeling

|                             |          |                                                                                     |          |              |          |
|-----------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------|----------|
| <b>Conform aangenomen</b>   | <b>:</b> | <b>voor</b>                                                                         | <b>:</b> | <b>tegen</b> | <b>:</b> |
| <b>Gewijzigd aangenomen</b> | <b>:</b> | <b>UNANIMIEUW AKKOORD</b>                                                           |          |              |          |
| <b>Overig</b>               | <b>:</b> |  |          |              |          |

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Reimerswaal,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders, met kenmerk D19.004977, tot instemming met de met RWS gesloten koop- en verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, ten behoeve van gronden binnen de transformatielocatie 'Oude Plein' in Kruiningen met kenmerk

.....

19.016922 en tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Oude Plein, Kruiningen' met planidentificatiecode NL.IMRO.0703.03KnBPOude Plein-va01,

**overwegende:**

dat in de koop- en verkoopovereenkomst tevens anterieure overeenkomst de in de Grondprijnsbrief 2019 neergelegde grondprijs per m<sup>2</sup> voor sociale woningbouw is gehanteerd;

dat in genoemde overeenkomst de bij koop en verkoop van grond gebruikelijke bepalingen zijn neergelegd;

dat in genoemde overeenkomst het kostenverhaal is geregeld;

dat het ontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf donderdag 17 oktober 2019 tot en met woensdag 27 november 2019 ter inzage heeft gelegen en dat dit op de gebruikelijke wijze in de Staatscourant, in de rubriek 'Reimerswaal info' van het Advertentieblad Reimerswaal en op de gemeentelijke website bekend is gemaakt;

dat gedurende de termijn van tervisielegging geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan;

dat het mede naar aanleiding van opmerkingen van een aantal instanties wenselijk is het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen ten opzichte van het ontwerp;

dat de wijzigingen zijn weergegeven in hoofdstuk 6 van de toelichting op het bestemmingsplan 'Oude Plein, Kruiningen';

dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;

gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet geluidhinder;

**Besluit**

1. In te stemmen met de met RWS gesloten koop- en verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, ten behoeve van gronden transformatie locatie 'Oude Plein' in Kruiningen met kenmerk 19.016922;
2. Het bestemmingsplan 'Oude Plein, Kruiningen' met planidentificatiecode NL.IMRO.0703.03 KnBPOudePlein-va01 - waarvoor bij het vervaardigen van de verbeelding gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT en dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd - overeenkomstig het voorstel van het college gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals dit ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen zijn vastgelegd in hoofdstuk 6 (uitvoerbaarheid) van de toelichting op het bestemmingsplan 'Oude Plein, Kruiningen';
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering, gehouden op 21 januari 2020.



de heer drs. W.F.M. Peijs  
Raadsgriffier



mevrouw drs. J.S. van Egmond  
Voorzitter

# Toelichting op het raadsvoorstel

## Inleiding

De Regionale Woonstichting Samenwerking (de rechtsopvolger van Stichting R&B Wonen) is bezig met een herstructurering van haar woningbezit. Hierbij vindt sloop en nieuwbouw van huurwoningen plaats die in het bezit zijn van genoemde woonstichting in de diverse kernen binnen de gemeente Reimerswaal. In Kruiningen betreft dit onder andere de woningen aan de Meidam 5 tot en met 13 (alle oneven). Deze 5 woningen zullen worden gesloopt en er worden 6 nieuwe woningen teruggebouwd. De nieuwe woningen zullen anders worden gepositioneerd dan de huidige woningen. De woningen worden georiënteerd op het parkeerterrein aan het Oude Plein rondom het gemeentehuis. Hiervoor is het nodig dat de gemeente grond verkoopt aan de initiatiefnemer en dat deze op zijn beurt weer gronden aan de gemeente verkoopt om het openbaar gebied in te kunnen richten.

Op 28 oktober 2019 is namens de gemeente een koop- verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn de voorwaarden neergelegd waaronder de gronden over en weer worden verkocht en zijn afspraken neergelegd over het kostenverhaal. In deze overeenkomst is ook expliciet neergelegd dat de gemeenteraad met de overeenkomst dient in te stemmen.

Het voorgenomen plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kruiningen'. Om de voorgestane ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt tevens de feitelijke situatie voor wat betreft het parkeerterrein en het gemeentehuis neergelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.03KnBPOudePlein-on01 heeft vanaf 17 oktober tot en met 27 november 2019 ter inzage gelegen.

## Argumenten

### *Koop- en verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst*

De grondprijs per m<sup>2</sup> die RWS op grond van de gesloten overeenkomst moet betalen voor de van de gemeente aan te kopen grond, is de in de Grondprijsbrief 2019 voor sociale woningbouw opgenomen prijs per m<sup>2</sup>. De overeenkomst bevat bepalingen die in soortgelijke gevallen 'standaard' worden gehanteerd.

### *Bestemmingsplan*

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

De provincie heeft over het ontwerpbestemmingsplan een aantal onderhandse opmerkingen gemaakt, hetgeen tot een aantal kleine aanvullingen op de toelichting heeft geleid. Tevens heeft de gemeentelijk adviseur archeologie opmerkingen over de toelichting naar voren gebracht en daarnaast heeft het waterschap verzocht om een kleine aanvulling op de tekst van de toelichting op te nemen. Dit heeft geleid tot een aantal (ondergeschikte) aanpassingen van de niet juridisch bindende toelichting op het bestemmingsplan (zie ook Hoofdstuk 6 van de toelichting)

In het vast te stellen bestemmingsplan is de nieuwste set standaardregels opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een aantal ondergeschikte (redactionele) aanpassingen is doorgevoerd.

Omdat het gaat om een wijziging van een juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan (de regels), dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

## **Overlegresultaten**

Indien sprake is van gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan, wordt in de regel eerst de opinieraad geconsulteerd voordat het voorstel aan de besluitraad wordt voorgelegd. Vanwege het feit dat het slechts gaat om ondergeschikte (redactionele) wijzigingen van de regels en het uit politiek oogpunt bezien geen relevante wijzigingen betreft, is in overleg met de griffier besloten het voorstel direct, dus zonder voorafgaande meningsvorming door de opinieraad, aan de besluitraad voor te leggen. Nu verder in de koop- en verkoopovereenkomst tevens anterieure overeenkomst de in de Grondprijsbrief 2019 voor sociale woningbouw opgenomen prijs per m<sup>2</sup> is gehanteerd en de overeenkomst geen 'bijzondere' bepalingen bevat, is op dat punt eveneens in overleg met de griffier besloten meningsvorming door de opinieraad achterwege te laten.

## **Aanpak/Uitvoering**

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, zal dit op de voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt en wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in de gelegenheid zijn geweest zienswijzen in te dienen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de bij vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigde regels.

## **Lasten, baten en dekking**

Aan dit voorstel zijn geen kosten verbonden.

## **Standpunt opinieraad**

Niet van toepassing (zie hierboven onder het kopje 'Overlegresultaten').