



## Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad.

### Onderwerp

Koop- en verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, ten behoeve van de transformatielocatie 'Soldatenwijk' in Rilland en ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland'.

<b>Datum vergadering</b>	: 29 september 2020	<b>Agendapunt</b>	: 0
<b>Zaaknummer</b>	: Z20.003236	<b>Raadsvoorstel</b>	: D20.022665
<b>Programma/paragraaf</b>	: 8 - Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	<b>Budgethouder</b>	: ir. J. Gideonse
<b>Portefeuillehouder(s)</b>	: M. Both	<b>Behandeld door</b>	: J. Vermeulen
<b>Behandeld in opinieraad</b>	: nee	<b>Afdeling</b>	: Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

### Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met de met Stichting Beveland Wonen gesloten koop- en verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, ten behoeve van gronden die deel uitmaken van de transformatielocatie 'Soldatenwijk' in Rilland;
2. Het bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.05RiBPSoldatenwijk-va01 ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd 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>	:		voor	:		tegen	:	
<b>Gewijzigd aangenomen</b>	:							
<b>Overig</b>	:							



## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Reimerswaal,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders, met kenmerk D20.022665, om:

- a. in te stemmen met de met Stichting Beveland Wonen gesloten koop- en verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, ten behoeve van gronden binnen de transformatie-locatie 'Soldatenwijk' in Rilland met kenmerk D20.020429 en
- b. over te gaan tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland' met planidentificatiecode NL.IMRO.0703.05RiBPSoldatenwijk-va01,

### overwegende:

dat in de koop- en verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst de bij koop en verkoop van gronden door de gemeente 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 16 april tot en met woensdag 27 mei 2020 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;

dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;


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

### Besluit

1. In te stemmen met de met Stichting Beveland Wonen gesloten koop- en verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, ten behoeve van gronden transformatie locatie 'Soldatenwijk' in Rilland met kenmerk D20.020429;
2. Het bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland' met planidentificatiecode NL.IMRO.0703.05RiBPSoldatenwijk-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 ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering, gehouden op 29 september 2020.

  
E.G. Bunt  
(interim) Raadsgriffier

  
mevrouw drs. J.S. van Egmond  
Voorzitter

## Toelichting op het raadsvoorstel

### Inleiding

Stichting Beveland Wonen (hierna: de initiatiefnemer) is bezig met een herstructurering van haar woningbezit. Hierbij vindt sloop en nieuwbouw van huurwoningen plaats van de initiatiefnemer in de diverse kernen binnen de gemeente Reimerswaal. In Rilland betreft dit onder andere de woningen aan de:

- Swaanhilstraat 1 t/m 7, 17 t/m 25 en 43 t/m 49 (alle oneven);
- Swaanhilstraat 16 t/m 34 (alle even);
- Saaftingestraat 1 t/m 33 (alle oneven);
- Steenvlietstraat 1 t/m 13 (alle oneven);
- Steenvlietstraat 14 t/m 28 (alle even);
- Dultstraat 2 t/m 16 (alle even);
- Spiervlietstraat 2 t/m 14 (alle even).

Na het slopen van 70 huurwoningen in het projectgebied 'Soldatenwijk' worden er 47 huurwoningen teruggebouwd. Dit gebeurt in combinatie met het aanpassen van de verkaveling van het projectgebied, waardoor de leefbaarheid wordt verbeterd en er meer ruimte komt voor parkeren. Het voorgenomen plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Rilland'. Het bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland' is opgesteld om die herstructurering inclusief het herbouwen van 47 woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken.

### Argumenten

#### *Bestemmingsplanprocedure*

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland' heeft vanaf donderdag 16 april tot en met woensdag 27 mei 2020 ter inzage gelegen. Hiermee is voldaan aan de wettelijk verplichte termijn van 6 weken terinzagelegging na bekendmaking in de Staatscourant.

Er zijn op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. De reacties die kenbaar werden gemaakt in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn al in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Een ambtshalve wijziging in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp is niet van invloed op de planologisch-juridisch relevante onderdelen van het bestemmingsplan, maar is doorgevoerd als aanvulling op de toelichting. Het te nemen besluit betreft dan ook een ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

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

Om de transformatie van het projectgebied mogelijk te maken verkopen de initiatiefnemer en de gemeente over en weer gronden aan elkaar. De initiatiefnemer gaat de aan te kopen gronden gebruiken voor het bouwen van de beoogde nieuwe huurwoningen. De gemeente gaat de aan te kopen gronden gebruiken voor de inrichting van het openbaar gebied. Op 28 mei 2020 heeft de gemeente een koop- en verkoopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn de voorwaarden neergelegd waaronder de gronden door de gemeente worden gekocht en zijn afspraken neergelegd over het kostenverhaal. In deze overeenkomst is ook expliciet neergelegd dat de gemeenteraad met de inhoud ervan dient in te stemmen.

De gemeente betaalt voor de grond die zij van de initiatiefnemer koopt € 1,00. Voor de grond die de gemeente verkoopt, ontvangt zij € 140.960,00. Die laatstgenoemde koopprijs is gebaseerd op een te verkopen oppervlakte van 881 m<sup>2</sup>. De prijs per m<sup>2</sup> is de vaste grondprijs van € 160,00 per m<sup>2</sup> voor grondgebonden sociale woningbouw, zoals neergelegd in de door het college op 10 december 2019 vastgestelde 'Grondprijbsbrief 2020'. De overeenkomst bevat bepalingen die in soortgelijke gevallen standaard worden gehanteerd.

#### *Zienswijzen*

Er zijn op het ontwerpbestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland' geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

## GEMEENTE REIMERSWAAL

### *Ambtshalve aanpassing*

In de toelichting en in de bijbehorende bijlage van het vast te stellen bestemmingsplan zijn de resultaten van het tussenonderzoek naar de beschermde diersoorten in het plangebied opgenomen. Het onderzoek is uitgevoerd om aannemelijk te maken dat de ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming kan worden verleend door het bevoegd gezag. De tussenrapportage is voorgelegd aan de provincie Zeeland en zij heeft ingestemd met de inhoud ervan. Deze aanvulling op de toelichting is niet van invloed op de planologisch-juridisch relevante onderdelen van het bestemmingsplan. Het te nemen besluit betreft dan ook een ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

### **Overlegresultaten**

De initiatiefnemer heeft op 28 november 2019 een informatieavond over de sloop- en nieuwbouwplannen georganiseerd voor omwonenden. Tijdens deze avond was de gemeente ambtelijk vertegenwoordigd. Door de aanwezigen is toen niet kenbaar gemaakt, dat zij zich niet kunnen verenigen met de nieuwbouwplannen. In hoofdstuk 6 van de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland' is een beschrijving opgenomen van de resultaten van de doorlopen procedure en van het vooroverleg.

### **Aanpak/Uitvoering**

Het voorgaande samenvattend wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Soldatenwijk, Rilland' ongewijzigd vast te stellen. Het vastgestelde bestemmingsplan zal vervolgens gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden die kunnen aantonen dat hen redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepsmogelijkheden tegen het vastgestelde plan zijn in de praktijk echter uiterst klein.

### **Lasten, baten en dekking**

Aan dit voorstel zijn geen kosten verbonden. Voor de te voeren bestemmingsplanprocedure is een anterieure overeenkomst gesloten om de plankosten op de initiatiefnemer te verhalen. De anterieure overeenkomst voorziet tevens in een regeling voor de afwenteling van het planschaderisico op de initiatiefnemer. Daarnaast wordt bij de initiatiefnemer een bijdrage voor het uitvoeren van civieltechnische werken in rekening gebracht.

### **Standpunt opinieraad**

De opinieraad heeft in zijn vergadering van 7 april 2020 positief gereageerd op het in procedure brengen van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Omdat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp slechts beperkt is aangepast op niet planologisch-juridisch relevante onderdelen, is herhaalde behandeling door de opinieraad achterwege gebleven.