

## Raadsvoorstel

Datum	28 augustus 2018	Zaaknummer	1948106176
		Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling H.J.M.P.M. van den Bogaard
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte woningen Kremsele Boskant"		

### Samenvatting

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is de geplande ontwikkeling van maximaal 13 nieuwe woningen en de vervanging van een bestaande voormalige bedrijfswoning (Kremsele 20) tussen Kremsele en Eikenstraat aan de noordzijde van de kern Boskant. De bouwplannen kunnen niet gerealiseerd worden binnen de huidige juridische en planologische kaders, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Om de woningen te mogen bouwen in het buitengebied wordt mede gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling. De kavels zullen deels door de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV (RvR CV II) en deels door de gemeente uitgegeven worden. Hiertoe is op 22 februari 2016 door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode en de RvR CV II een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Op 8 mei 2018 is nog een aanvullende allonge getekend door RvR CV II en de gemeente, in verband met de na de eerst gesloten overeenkomst afgesproken vergroting van het plangebied en de gewenste verbreding van de weg Kremsele ter hoogte van het plangebied.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 maart 2016 ter inzage gelegen. Mede naar aanleiding van de ingekomen reacties is het plan aangepast. Het voormalige korfbalveld is binnen het plangebied gebracht en deze grond wordt ingezet voor water- en natuurdoeleinden.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 17 mei tot en met 27 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen. Binnen de gestelde termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Voor een strook grond gelegen aan de weg Kremsele kan niet worden voldaan aan de voorkeurswaarde voor geluidbelasting uit de Wet geluidhinder. Omdat bronmaatregelen en/of overdrachtsmaatregelen gericht op het terugdringen van de geluidbelasting, niet haalbaar of gewenst zijn en de geluidwaarden op de gevels van de woningen binnen de onthefbare waarden blijven, is door het college een hogere grenswaarde-procedure voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting doorlopen.

**Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad**

8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwingen.

**Behandeling in commissie**

Commissie Ruimte, Economie en Bedrijfsvoering.

**Ontwerpbesluit gemeenteraad**

1. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is;
2. Het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte woningen Kremselen Boskant" ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

Meerijstad, 28 augustus 2018

Aan de raad,

### **Waarom naar de raad**

De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het bevoegd gezag voor het vaststellen van een bestemmingsplan.

### **Onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte woningen Kremsele Boskant".

### **Aanleiding**

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is de geplande ontwikkeling van maximaal 13 nieuwe woningen en de vervanging van een bestaande voormalige bedrijfswoning (Kremsele 20) tussen Kremsele en Eikenstraat aan de noordzijde van de kern Boskant. De bouwplannen kunnen niet gerealiseerd worden binnen de huidige juridische en planologische kaders, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Om de woningen te mogen bouwen in het buitengebied wordt mede gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling. 9 kavels zullen door de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV (RvR CV II) uitgegeven worden en 5 kavels door de gemeente.

### **Argumenten**

*Beslispunt 1: Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.*

#### A. Er zijn anterieure overeenkomsten gesloten tussen gemeente en de RvR CV II.

In beginsel is op grond van artikel 6.12 Wro en artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de vaststelling van een grondexploitatie voor de gronden van een bestemmingsplan verplicht. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan hiervan met een expliciet besluit worden afgezien, mits het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Op 22 februari 2016 is hiertoe door de gemeente Sint-Oedenrode en de RvR CV II een samenwerkingsovereenkomst gesloten en op 8 mei 2018 is nog een aanvullende overeenkomst (allonge) getekend door RvR CV II en de gemeente.

*Beslispunt 2: Het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte woningen Kremsele Boskant" ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.*

#### A. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het geldende beleid.

Het bestemmingsplan met planidentificatienummer NL.IMRO.1949.BGO000BP0022017P-VG01 voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en de eisen die de Wro hieraan stelt. Ook voldoet het bestemmingsplan aan het provinciale en gemeentelijk beleid. Evenmin zijn er milieu hygiënische belemmeringen die de bouw van woningen tegen houdt. Door het bestemmingsplan vast te stellen is er sprake van een actueel planologisch kader voor de voorgestane omvorming van de gronden naar een woongebied.

### B. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 17 mei tot en met 27 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen. Binnen de gestelde termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Waterschap de Dommel heeft bij brief van 30 mei 2018 laten weten in te stemmen met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. De provincie heeft per emailbericht van 9 juli 2018 laten weten dat het bestemmingsplan past binnen de voorwaarden van de provinciale verordening en dat er geen zienswijze verzonden zal worden.

### C. College heeft besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder genomen.

Voor de realisatie van het plan kan niet worden voldaan aan de voorkeurswaarde voor geluidbelasting uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Kremsele voldoet ter plaatse van een deel van het plangebied niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt wel gehaald. In verband met de geconstateerde overschrijdingen van de voorkeurswaarde zijn geluid beperkende maatregelen in ogenschouw genomen. Bron- en/of overdrachtsmaatregelen zijn niet haalbaar of gewenst, zodat nieuwbouw ter plaatse van de strook direct langs de Kremsele alleen mogelijk is als een hogere waarde vastgesteld wordt. Gelijktijdig met de onderhavige bestemmingsplanprocedure werd om die reden een hogere waarde procedure op basis van de Wet geluidhinder doorlopen. Dit ontwerpbesluit heeft samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Ook over dit voornemen van het college zijn geen zienswijzen ingediend. Het college heeft het besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde genomen.

### **Kanttekeningen**

*Beslispunt 2: Het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte woningen Kremsele Boskant" ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.*

2 kavels welke worden uitgegeven door de RvR CV II liggen deels binnen de milieucontour (geluid- en lichthinder) van het sportveld. Dit sportveld (oefenveld voetbal) zal op termijn verdwijnen. Gedeeltes van de tuinen behorende bij de te realiseren woningen mogen niet beschouwd worden als erf volgens artikel 1 van het Besluit omgevingsrecht en hebben de bestemming Groen gekregen in het bestemmingsplan.

### **Communicatie**

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is in de Staatscourant en op de gemeentepagina in de plaatselijke huis-aan-huis krant (MooiRooi) gepubliceerd.

De dorpsraad Boskant is door de RvR CV II in 2016 op de hoogte gebracht van de plannen en konden er mee instemmen. De RvR CV II heeft alle omwonenden benaderd en de plannen toegelicht.

Op het voorontwerpbestemmingsplan waren 4 inspraakreacties en 2 vooroverlegreacties (Waterschap de Dommel en de Provincie) ingekomen. De indieners van de inspraakreacties zijn in de gelegenheid gesteld hun reacties mondeling toe te lichten en met hen is nog in Sint-Oedenrode (op bestuurlijk niveau) het gesprek aangegaan. De Nota Inspraak en vooroverleg werd in mei 2018 toegezonden aan de insprekers/instaties.

### **Participatie**

Gedurende de inzagetermijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### **Duurzaamheid**

Op een deel van de locatie staat/ stond een voormalig agrarisch bedrijf met omvangrijke bedrijfsbebouwing (Kremselen 20), die voor een deel leeg stonden en vooral in een slechte staat waren. Met deze ontwikkeling wordt de uitstraling van het gebied kwalitatief en ruimtelijk sterk verbeterd. De gronden worden nu ingevuld met woningbouw en natuurontwikkeling.

### **Financiële toelichting**

Sint-Oedenrode heeft in 2008 het voormalige agrarische bedrijf Kremselen 20 met omliggende grond (perceel M429) aangekocht ten laste van het grondbedrijf; de rentelasten worden door de gemeente gedragen.

Wij verkopen een deel van de grond aan de RvR CV II en gaan zelf 5 woningbouwkavels verkopen. Met de RvR CV II is daartoe in 2016 een samenwerkingsovereenkomst gesloten door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode.

Op 8 mei 2018 is nog een allonge getekend in verband met de doorrekening van de kosten van beheer en onderhoud voor een periode van 30 jaren met betrekking tot de inrichting van het voormalige korfbalveld voor water- en natuurdoeleinden en over de kosten van de verbreding van de weg Kremselen ter hoogte van het plangebied.

### **Planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Na afloop van de formele beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

### **Rechtsbescherming**

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden die een zienswijze ingediend hebben, of daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Monitoring en evaluatie**

Niet van toepassing

### **Bijlage(n)**

1. Vast te stellen bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte woningen Kremselen Boskant" inclusief verbeelding, regels en toelichting.

**Ter inzage documenten**

1. Besluit hogere waarde Wet geluidhinder

Hoogachtend,


Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,



Drs. M.G.C. Wilms - Wils RA



Ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 augustus 2018


Gelet op artikel 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

**Besluit gemeenteraad:**

1. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is;
2. Het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte woningen Krenselen Boskant" ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 11 oktober 2018.

De raad voornoemd,  
De Griffier,



A.F.J. Franken

De voorzitter,



Ir. C.H.C. van Rooij