

Registratienr.: 1263090

Openbaar

Portefeuillehouder: Wim van der Zanden**Team:** RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling**Steller:** Lidia Verduijn**Betrokken medewerkers:**

Onderwerp

1263090 Project De Ruiting voorontwerpbestemmingsplan Nieuw Koolwijk

Samenvatting

De gebiedsontwikkeling De Ruiting in Esch bestaat uit twee onderdelen: een Ruimte voor Ruimte (RvR)-ontwikkeling met zes woningen op de locatie De Ruiting 2b (Nieuw Koolwijk) en de particuliere initiatieven (herbestemming intensieve veehouderij en rundveehouderij, kleinschalige uitbreiding bebouwing woonlocaties en natuur- en landschapsontwikkeling). In 2015 besloot de gemeenteraad van Haaren principemedewerking te verlenen aan deze gebiedsontwikkeling. Op basis hiervan is voor beide onderdelen een ontwerpbestemmingsplan in voorbereiding. Het conceptontwerpbestemmingsplan Nieuw Koolwijk is nu gereed om als voorontwerp ter inzage gelegd te worden, zodat iedereen de mogelijkheid heeft hierop input te leveren door het indienen van een inspraakreactie. De uitkomsten van deze inspraakronde kan uw college meewegen om de uiteindelijke inhoud van het bestemmingsplan Nieuw Koolwijk te bepalen voordat dit bestemmingsplan officieel als ontwerp in procedure wordt gebracht.

Voorstel

1. Het voorontwerpbestemmingsplan Nieuw Koolwijk voor inspraak ter inzage te leggen.
 2. De raad hierover te informeren met de bijgevoegde raadsinformatiebrief.
-

Inleiding

Het gebied De Ruiting in Esch is een belangrijke schakel om het beekdal van de Essche Stroom met het Helvoirtbroek 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.

In eerste instantie is de gebiedsontwikkeling uitgewerkt in één conceptbestemmingsplan dat door de gemeente Haaren in het kader van het vooroverleg is voorgelegd aan de provincie en het Waterschap De Dommel.

Op verzoek van initiatiefnemers (buurtschap de Ruiting en RvR-maatschappij) is voor de verdere uitwerking van het plan gekozen voor twee afzonderlijke bestemmingsplannen: *Nieuw Koolwijk* voor de RvR-ontwikkeling, *De Ruiting* voor de particuliere initiatieven. Op dit moment is het conceptbestemmingsplan Nieuw Koolwijk gereed. Het betreft de volgende ontwikkeling:



Inrichtingsschets voorgestelde ontwikkeling Nieuw Koolwijk

Het concept heeft nog niet als voorontwerp voor inspraak ter inzage gelegen. In afstemming met de RvR-maatschappij wordt uw college voorgesteld daartoe nu te besluiten.

Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van de realisatie van zes Ruimte voor Ruimte kavels op de locatie Nieuw Koolwijk aan De Ruiting in Esch.

Argumenten

1.1 De gemeente Boxtel is wettelijk gebonden aan de door de gemeente Haaren gesloten overeenkomst over deze ontwikkeling.

De gebiedsontwikkeling De Ruiting is een proces waaraan al jaren door partijen is gewerkt. Het kent daarom ook een hele historie. Als vervolg op het besluit van de gemeenteraad van Haaren om in principe medewerking te verlenen aan gebiedsontwikkeling De Ruiting is er op 20 oktober 2015 een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst gaat over de ontwikkeling op de locatie De Ruiting 2b (6 RvR-woningen) en de inzet van de bijdrage die de gemeente Haaren ontving voor de RvR-woningen in het gebied. In deze overeenkomst is de verkoop van de locatie De Ruiting 2b aan de provincie en beëindiging van de kwekerij op die locatie vastgelegd. Provincie draagt na de totstandkoming van een onherroepelijk bestemmingsplan zorg voor de ontwikkeling van het perceel en het bouw- en woonrijp maken.

1.2 Het provinciaal beleid is op een goede wijze in dit bestemmingsplan vertaald.

Op 6 februari 2020 ontving de gemeente Haaren een vooroverlegreactie van de provincie. De provincie deelde mede dat het provinciale beleid op een goede wijze is vertaald.

1.3 Het waterschap heeft om aanpassingen verzocht.

Op 6 november 2019 ontving de gemeente Haaren een vooroverlegreactie van het waterschap. Het waterschap deelde mede dat in de toelichting nog een totaalbeeld ontbreekt van het huidige watersysteem en de aanpassingen hieraan. Ook verzoekt het de watervergunningsplicht in de toelichting te noemen, de nieuwe kaart Water van de Interim Omgevingsverordening Brabant over te nemen, de noodzakelijke ophoging voor de woningbouw op locatie De Ruiting 2b specifiek te benoemen en ook de hiervoor uit te voeren compensatie. Verder verzoekt het waterschap om in de regels van een aantal bestemmingen ook het begrip “water en waterhuishoudkundige voorzieningen” toe te voegen, het minimale bouwpeil voor de woningbouw te benoemen en de compensatie daarvan vast te leggen in de regels. Verder verzoekt het om een aantal waterkundige aanduidingen uit de Interim Omgevingsverordening Brabant ook vast te leggen op de verbeelding. Deze zaken zijn in het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan aangepast.

1.4 Er is een uitgebreide dialoog gevoerd met de omgeving via huiskamergesprekken en een informatieavond.

De dialoog is reeds gestart in 2018. De dialoog heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het plan. Deze aanpassingen zijn bekend gemaakt bij de betrokken omwonenden. Ook het opdelen van de ontwikkelingen in twee verschillende bestemmingsplannen, waarvan onderhavig bestemmingsplan enkel één locatie omvat, is bekendgemaakt aan de betrokkenen en belanghebbenden. Enkele aangrenzende bewoners hebben moeite met nieuwe achterburen (RvR-woningen). Zij wensen geen woningbouw op de locatie van het voormalige glastuinbouwbedrijf, vrezen overlast en zien de ontwikkeling als het inleveren van vrijheid.

Kanttelingen

1.1 Een aantal onderbouwende onderzoeken is nog niet afgerond.

Op dit moment wordt nog een actualiserende Quicksan flora en fauna uitgevoerd en ook een aanvullend archeologisch onderzoek. Als deze rapporten gereed zijn worden deze toegevoegd, maar dat is nog niet vereist voor de terinzagelegging van dit voorontwerpbestemmingsplan. Ook is er een ontheffing Hogere grenswaarde aangevraagd. De Omgevingsdienst heeft in zijn advies al laten weten dat dit volgens hen akkoord is. Hiervoor is nog wel een ontwerpbesluit

vereist. Dit wordt onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan wat nog gaat volgen na dit voorontwerp.

Financiën

De in 2015 gesloten overeenkomst (vanuit voormalige gemeente Haaren) regelt, dat de kosten voor het voorbereiden van het bestemmingsplan, planschadeverhaal en woon- en bouwrijp maken voor rekening van de provincie Noord-Brabant zijn. Vanuit de ontwikkeling van RvR-kavels stelt de provincie een bijdrage van € 375.000 (6 titels van € 62.500) beschikbaar. Hiervan heeft de voormalige gemeente Haaren al € 250.000 ontvangen en geïnvesteerd in het gebied.

Er resteert dus nog € 125.000. Dit ontvangt gemeente Boxtel na eigendomsoverdracht van de laatste RvR-kavel op het perceel. Gezien de te doorlopen bestemmingsplanprocedure is de verwachting dat dit in 2023 is. Van deze middelen wordt € 83.170 bij de laatste afdracht ingehouden door de provincie en door de provincie zelf geïnvesteerd in het afwaarderen van landbouwgrond naar natuur op de locatie De Ruiting 2b. Vervolgens ontvangt gemeente Boxtel van de provincie nog € 41.830 (naar verwachting dus in 2023).

Qua 'bestemming' van deze € 41.830; er is vastgelegd dat deze resterende bijdrage wordt ingezet voor de al vastgelegde natuurontwikkeling in het gebied. Gemeenten zijn immers verplicht om de bijdrage die zij ontvangen in het kader van RvR in te zetten voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De provinciale bijdragen zijn dus niet vrij besteedbaar en worden met de volgende onderbouwing ten gunste gebracht van Plattelandsvernieuwing.

- **€ 24.000** als vergoeding voor de interne gemeentelijke advies- en behandelkosten, ook wel plankosten genoemd. Deze kosten worden/zijn immers door gemeente Boxtel gemaakt bij het product Plattelandsvernieuwing.
- **€ 17.830** als bijdrage voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit bedrag hoeft niet meer (direct) geïnvesteerd te worden in natuurontwikkeling van het gebied De Ruiting. Gemeente Haaren heeft in 2020 besloten dit bedrag alvast vanuit haar eigen begroting in te zetten voor deze natuurontwikkeling. Vanuit de lijn dat deze middelen beschikbaar (moeten) blijven voor kwaliteitsverbetering van het landschap, komt het restant van € 17.830 ten gunste van Plattelandsvernieuwing.

Uitvoering

Na besluitvorming van uw college wordt het plan op de website geplaatst en de ter inzage legging gepubliceerd. Hierbij wordt iedereen in de gelegenheid gesteld om gedurende een periode van zes weken een inspraakreactie over dit plan bij uw college kenbaar te maken.

Communicatie

Na behandeling door uw college wordt het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en bekend gemaakt middels een publicatie. Ook informeert RvR de omgeving over dit collegebesluit middels een buurtbrief.

Bijlagen

1. Raadsinformatiebrief
2. Voorontwerpbestemmingsplan Nieuw Koolwijk:
 - a. Verbeelding
 - b. Regels

- c. Toelichting
 - d. Bijlage bij regels 1 Inrichtingsschets
 - e. Bijlage bij toelichting 1 Inrichtingsplan
 - f. Bijlage bij toelichting 2 Stikstofdepositieonderzoek
 - g. Bijlage bij toelichting 3 Quickscan flora en fauna
 - h. Bijlage bij toelichting 4 Notitie compensatie kerkuilenverblijfplaats
 - i. Bijlage bij toelichting 5 Archeologisch onderzoek De Ruiting 2B
 - j. Bijlage bij toelichting 6 Programma van Eisen Addendum t.b.v. archeologisch onderzoek
 - k. Bijlage bij toelichting 7 Evaluatierapport archeologische opgraving
 - l. Bijlage bij toelichting 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
 - m. Bijlage bij toelichting 9 Aanvullende bodemonderzoek en nader asbestonderzoek
 - n. Bijlage bij toelichting 10 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling
- 3. Verslag huiskamergesprekken
 - 4. Verslag omgevingsdialoog
 - 5. Overeenkomst inzake de ontwikkeling van de locatie De Ruiting 2b te Esch d.d. 20 oktober 2015.