gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	28 september 2021	**Portefeuillehouder**	SKR
Commissie d.d.	14 september 2021	**Opsteller**	bjoo01
B&W d.d.	24 augustus 2021	**Zaaknr.**	

Onderwerp

Bestemmingsplan Koemeersdijk, tweede fase

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. het besluit van 20 april 2021 met nummer R21.006 in te trekken;
2. de zienswijze ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijze niet over te nemen, conform de bijgevoegde nota zienswijze bestemmingsplan Koemeersdijk, tweede fase;
4. het bestemmingsplan “Koemeersdijk, tweede fase” gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0770.BPWkmd2ef6009-VAST), op basis van het ontwerpbestemmingsplan van 9 november 2020, met de volgende aanpassingen:
    a. het verhogen van het maximaal aantal woningen in het meest noordelijke woonveld van 16 naar 20;
    b. de bestemmingsvlakken en bouwvlakken aanpassen aan het gewijzigde stedenbouwkundige plan van 23 februari 2021 (corsa 21.04522);
    c. memo “Bestemmingsplan ‘Koemeersdijk, tweede fase’ i.r.t. Den Bijert 1, Wintelre”, inclusief bijbehorende bijlage, als toelichting bij het bestemmingsplan voegen (corsa 21.16246);
5. de geactualiseerde grondexploitatie Koemeersdijk vast te stellen;
6. geen exploitatieplan vast te stellen;
7. gelet op punt 4 de .. begrotingswijziging 2021 vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Koemeersdijk, tweede fase’ heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 26 november 2020, gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met woensdag 6 januari 2021). Op 20 april 2021 is het bestemmingsplan vervolgens vastgesteld door uw raad. Op 28 april 2021 is per brief door Linssen cs Advocaten, namens de bedrijfsexploitanten van Den Bijert 1, een reactie ingediend op het bestemmingsplan. Gedurende de inzagetermijn van 26-11-2020 t/m 06-01-2021 is door Den Bijert 1, Wintelre geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Tot voor kort zou een ingediende zienswijze na de termijn van ter inzage legging leiden tot het niet ontvankelijk verklaren van deze zienswijze. Echter op 14 april 2021 is er door de afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan dat het als belanghebbende ook mogelijk is om beroep in te stellen tegen een besluit zonder dat er een zienswijze is ingediend. Deze uitspraak van de Raad van State is een direct gevolg van het recente ‘Varkens in Nood’-arrest” van het Hof van Justitie in Luxemburg van 14 januari 2021. In dat arrest bepaalde het Europese Hof dat artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht in strijd is met het Verdrag van Aarhus dat onder meer de toegang tot de rechter regelt in besluiten over milieu-aangelegenheden, de zogenoemde ‘Aarhus-besluiten’. Omdat we de zienswijze van Den Bijert 1 hebben ontvangen na de vaststelling van het bestemmingsplan op 20 april 2021, maar nog voordat we over waren gegaan tot publicatie van het raadsbesluit (pas dan krijgt het rechtskracht), hebben we besloten om actie te ondernemen op de ingediende zienswijze van 28 april.

Naar aanleiding van de zienwijze van 28 april zijn de gemeente Eersel, de eigenaren van Den Bijert 1 en de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant (ODZOB) gezamenlijk met elkaar in overleg

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

gegaan. In het overleg zijn door Den Bijert 1 zorgen geuit aangaande het aspect geur afkomstig van de mestbewerkingsinstallatie in relatie tot de geplande woningbouw. Het bedrijf heeft hierbij, samengevat, verzocht om geactualiseerd te onderbouwen waarom (ten aanzien van het aspect geur) enerzijds het bedrijf door de ontwikkeling niet onevenredig wordt beperkt in haar bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden en anderzijds dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geplande woningbouw. In de bijlage is de memo “Bestemmingsplan ‘Koemeersdijk, tweede fase’ i.r.t. Den Bijert 1, Wintelre” opgenomen, waarin uitvoerig wordt ingegaan op de situatie en de ondernomen acties. De belangrijkste conclusie is dat er een aanvullend geuronderzoek heeft plaats gevonden en dat hieruit is gebleken dat er sprake is van een aantoonbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied voor woningbouw en dat het bedrijf aan Den Bijert 1, Wintelre niet onevenredig wordt beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Om die reden bieden we de gemeenteraad opnieuw het bestemmingsplan Koemeersdijk aan ter vaststelling. Het raadsvoorstel en raadsbesluit worden met uitzondering van een aanvullend geuronderzoek plus bijbehorende memo “Bestemmingsplan ‘Koemeersdijk, tweede fase’ i.r.t. Den Bijert 1, Wintelre” verder ongewijzigd aangeboden. Daar waar in het raadsbesluit wordt gesproken over zienswijze, gaat het hier over de zienswijze die is ingediend tijdens de termijn van ter inzage legging.

De herziene vaststelling van het bestemmingsplan Koemeersdijk fase 2 voorziet in de bouw van 39 woningen in verschillende typologieën. Het indicatieve programma bestaat uit:
- 9 vrije sector woningen;
- 6 woningen type tweekapper;
- 24 rijwoningen (waaronder sociale koop en huur)

Met uitzondering van de realisatie van 40% sociale koop- en/of huurwoningen (zijnde 16 woningen) is dit programma indicatief, omdat we in het bestemmingsplan werken met een flexibel bestemmingsplan, om in de toekomst beter aan te kunnen sluiten bij de marktvraag.

Wettelijk en/of beleidskader

Wet ruimtelijke ordening
Besluit ruimtelijke ordening
Nota grondbeleid
Toekomstvisie 2030
Omgevingsvisie 1.0 (Structuurvisie 2011)
Kempische visie op wonen (2019-2023)

Argumenten

1.1 De onderbouwing met betrekking tot geur in relatie tot Den Bijert 1 is verbeterd.
Naar aanleiding van een te laat ingediende zienswijze[1], deze is ontvangen nadat het bestemmingsplan in eerste instantie was vastgesteld, en gesprekken met de exploitant van de mestverwerker aan Den Bijert 1, heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de geursituatie bij de uitbreiding van Koemeersdijk.
Het vernieuwde onderzoek toont aan dat er sprake is van een acceptabele geursituatie in het plangebied van Koemeersdijk, tweede fase. In de memo “Bestemmingsplan ‘Koemeersdijk, tweede fase’ i.r.t. Den Bijert 1, Wintelre”, die als bijlage is ingesloten, is een uitvoerige uiteenzetting gegeven met betrekking tot het aspect geur in relatie tot Den Bijert 1.

[1] De ingediende zienswijze namens de mestverwerker was te laat en daarmee niet ontvankelijk. Echter de zienswijze bevatte informatie die het noodzakelijk maakte om de geursituatie nader te onderzoeken.

2.1 De zienswijze is op tijd ingediend.
De zienswijze van een particulier is binnen gekomen op 5 januari 2021, daarmee is deze binnen de termijn binnen gekomen en daarmee ontvankelijk. Den Bijert 1 heeft zoals in de inleiding aangegeven geen zienswijze ingediend in de periode van de ter inzage legging. Deze kan dus niet meegenomen worden in de nota van zienswijze.

3.1 De tijdig ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om de zienswijze over te nemen.
De argumenten in de zienswijze van de particulier geven geen aanleiding om deze zienswijze over te nemen en het bestemmingsplan aan te passen. Voor de volledige reactie wordt verwezen naar de nota zienswijze.

4.1 Er zijn geen milieu hygiënische belemmeringen.
In de toelichting van het bestemmingsplan “Koemeersdijk, tweede fase” is opgenomen dat er geen milieu hygiënische belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.2 De invloed van het plan is te verwaarlozen.
De invloed van het woningbouwproject op gebieden van bijzondere betekenis of waarvan het milieu reeds in ernstige mate is verontreinigd of belast, is te verwaarlozen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan “Koemeersdijk, tweede fase” en de daarbij behorende onderzoeken blijkt dat aan de grenswaarden van ammoniak, geur, lucht, geluid, et cetera wordt voldaan. Een plan-MER is niet noodzakelijk, omdat voldaan wordt aan de grenswaarden.

4.3 Het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling.
Het plan is duurzaam van opzet. De woningen worden (bijna) energieneutraal en krijgen geen aardgas aansluiting. Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen. De oriëntering van het plan en de woningen in het plan is zodanig dat deze de plaatsing van zonnepanelen goed mogelijk maken.

4.4 Het gewijzigd plan zorgt voor een woningbouwprogramma passend in het volkshuisvestelijk beleid.
Door in het noordelijke vlak het maximaal aantal woningen te vergroten van 16 naar 20 woningen, realiseren we in het totale plan van 39 woningen 16 sociale koop- en of huurwoningen (41%). Door deze aanpassing voorzien we in de bouw van voldoende sociale woningen conform de nota impuls sociale woningbouw.

5.1 De grondexploitatie wordt geactualiseerd met de toevoeging van fase 2.
Voor het plan Koemeersdijk fase 1 is een grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie moet nu geactualiseerd worden met toevoeging van fase 2. De grote van het plangebied wijzigt, er zijn kosten gemaakt voor de planvoorbereiding, de infrastructuur (o.a. wegen en riolering) waar deze nieuw te bouwen woningen op worden aangesloten moet gerealiseerd worden en er worden opbrengsten gerealiseerd door de verkoop van kavels. Onder de paragraaf financiën wordt verder ingegaan op de cijfers.

6.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad kan afzien van de vaststelling van het exploitatieplan, indien voldaan wordt aan drie minimaal te verzekeren facetten van grondexploitatie:
(1) het verhalen van kosten is anderszins verzekerd, én
(2) het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen wordt niet noodzakelijk geacht, én
(3) het stellen van eisen en regels, of een uitwerking van regels, wordt niet noodzakelijk geacht (artikel 6.12, lid 2 Wro).
Wanneer op het moment van het vaststellen van het ruimtelijke besluit aan elk van deze drie criteria is voldaan, bestaat er geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen. De gewenste

rechtsgevolgen worden dan immers al langs een andere weg bewerkstelligd. Een deel van de gronden wordt door de gemeente zelf verkocht, hierdoor is het kostenverhaal voorzien. De geactualiseerde grondexploitatiebegroting Koemeersdijk wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Voor de particuliere gronden zijn anterieure overeenkomsten afgesloten.
Het stellen van een tijdvak, fasering en koppelingen en ook het stellen van eisen en regels of een uitwerking van regels zijn niet noodzakelijk.

7.1 De aangepaste grondexploitatie is aanleiding om de begroting te wijzigen.
Het beslispunt 7 is nodig om beslispunt 5 op de juiste manier in de begroting te verwerken.

Alternatieven

Op basis van de Omgevingsvisie 1.0 en de doelen uit de Kempische visie op wonen 2019 - 2023 wordt geen alternatief voorgesteld.

Risico's

Aan het vast stellen van het bestemmingsplan zijn geen risico's verbonden.
In het kader van de grondexploitatie zijn de volgende risico's mogelijk:

- de kosten voor de aanleg van voorzieningen in het plan (het bouw- en woonrijp maken) kunnen hoger uitvallen dan begroot door tegenvallers.
- het percentage van de rekenrente kan stijgen;
- de plankosten kunnen hoger worden;
- de grondprijzen kunnen als gevolg van marktontwikkelingen stijgen of dalen. Bij dalende grondprijzen dalen ook de opbrengsten.

We toetsen deze en overige grondexploitaties minimaal jaarlijks en stellen indien nodig bij. Tegenvallers worden in eerste instantie gedekt door de begrote winstneming bij te stellen. Daarnaast is de algemene reserve bouwgrondexploitatie beschikbaar die aanvullende tekorten kan opvangen.

Financieel

In de tweede fase van Koemeersdijk gaan we uit van 11.071 m² uitgeefbare grond in de grondexploitatiebegroting. Van deze uitgeefbare grond is 4.120 m² in bezit van een particulier. Met deze particulier is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin tevens de kostenbijdrage van deze particulier aan het plan Koemeersdijk is opgenomen. Deze bijdrage aan de planvorming en voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden bedraagt € 490.010,--. De gemeente heeft de overige gronden in bezit en maakt de volledige locatie bouw- en woonrijp. De fasering van de totale geactualiseerde grondexploitatie voor Koemeersdijk loopt tot 2026.
Onderstaande tabel betreft cijfers vanuit de grondexploitatie van zowel de eerste als de voorgestelde tweede fase. Alle hierna volgende bedragen zijn ten behoeve van de leesbaarheid afgerond op €1.000,--.

Koemeersdijk	fase 1	fase 2	Totaal
Grondverwerving	€ 4.550.000	€ -	€ 4.550.000
plankosten	€ 997.000	€ 351.000	€ 1.348.000
kosten bouw en woonrrijpmaken	€ 2.318.000	€ 1.710.000	€ 4.028.000
Overige kosten	€ 22.000	€ 70.000	€ 92.000
Rentelasten	€ 1.480.000	€ 59.000	€ 1.539.000
Totaal lasten	€ 9.367.000	€ 2.190.000	€ 11.557.000
Opbrengsten	€ 6.661.000	€ 2.518.000	€ 9.179.000
Saldo bouwgrondexploitatie	€ -2.706.000	€ 328.000	€ -2.378.000
Reeds afgeboekt (jaarrekening 2014)	€ 794.000		€ 794.000
Verliesvoorziening *)1	€ 1.912.000	€ -328.000	€ 1.584.000
Toevoeging aan de alg.reserve bouwgrondexpl.		€ 328.000	€ 328.000
Actueel geraamd resultaat bouwgrondexploitatie zijnde de correctie in de verliesvoorziening (op eindwaarde)	€ -	€ 328.000	€ 328.000
*)1 Voor de overzichtelijkheid is hier het saldo getoond op basis van eindw aarde. Op basis van deze raming zal de mutatie in de verliesvoorziening in 2021 op basis van contante w aarde € 403.242,-- bedragen.			

De reeds gemaakte kosten plus de nog te verwachte kosten van de grondexploitatie over de volledige looptijd, komen uit op een bedrag van € 11.557.000,--. De toekomstige opbrengsten over de volledige looptijd worden begroot op afgerond € 9.179.000,--. Het begrote verlies van Koemeersdijk op basis van de eindwaarde bedraagt hierdoor € 2.378.000,-- en is hiermee € 328.000,-- (op eindwaarde) voordeliger dan de huidige 1e fase.

In 2014 is er voor fase 1 een verlies genomen ten laste van de algemene reserve grondexploitatie van € 794.000,--. Tevens is een verliesvoorziening gevormd voor het geraamde verlies ter hoogte van € 1.912.000,-- . Aangezien ná samenvoeging van fase 1 en 2 nog steeds een nadelig saldo bestaat, wordt het resultaat van fase 2 direct volledig op basis van contante waarde gecorrigeerd in de verliesvoorziening. Op basis hiervan bedraagt het begrote resultaat dat we in de jaarrekening 2021 verantwoorden door een vrijval uit de verliesvoorziening € 403.242,-- (contante waarde/huidige waarde) voordelig. Dit saldo storten we dan zoals gebruikelijk in de algemene reserve bouwgrondexploitatie.

De geactualiseerde bouwgrondexploitatiebegroting is als bijlage toegevoegd. Deze begroting is opgebouwd uit drie delen: vóór mutatie, de mutatie en ná mutatie.

Inbreng grond vanuit landbouwareaal
De gronden waarop Koemeersdijk 2e fase gerealiseerd wordt, is nu nog onderdeel van het landbouwareaal van de gemeente Eersel voor een oppervlakte van 1.27.30 ha. Een direct gevolg van vaststelling van het bestemmingsplan, is dat deze grond onttrokken wordt aan het landbouwareaal, waardoor het areaal daalt. Conform de nota Grondbeleid kopen we ter vervanging hiervoor nieuwe landbouwgronden aan op het moment dat zich hiervoor een kans aanbiedt. Hierover wordt achteraf verantwoording afgelegd via de P&C-cyclus.
Op basis van BBV-voorschriften wordt de landbouwgrond voor de boekwaarde (zijnde € 0,-) ingebracht in de grondexploitatie Koemeersdijk.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Communicatie/Participatie

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt.
In het voortraject is contact geweest met de provincie, het waterschap en de Dorpsraad.

Planning

Na de vaststelling moet het bestemmingsplan gepubliceerd worden.

Bijlagen

- Het ontwerpbestemmingsplan “Koemeersdijk, tweede fase", (ruimtelijke plannen) (toelichting)
  - Identificatie NL.IMRO.0770.BPWkmd2ef6009-ONTW,
  - Ondergrond: basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2020-11-09)
- De ingediende particuliere zienswijze (21ik.0010/geanonimiseerd 21.00514)
- Nota van zienswijze “Koemeersdijk, tweede fase” van januari 2021 en nummer 21.00502
- Stedenbouwkundig plan “Koemeersdijk, Fase II” van 23 februari 2021 en nummer 21.04522
- Geactualiseerde bouwgrondexploitatiebegroting Koemeersdijk (21.05379)
- De te laat ingediende zienswijze van Mestverwerking De Kempen (21ik.0774)
- memo “Bestemmingsplan ‘Koemeersdijk, tweede fase’ i.r.t. Den Bijert 1, Wintelre”, inclusief bijbehorende bijlage, als toelichting bij het bestemmingsplan voegen (21.16246/21.17099)

Eersel, 24 augustus 2021
Burgemeester en wethouders van Eersel

secretaris	burgemeester
de heer ing. H.M.L. Offermans	de heer drs. W.A.C.M. Wouters

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R21.063

Onderwerp: Bestemmingsplan Koemeersdijk, tweede fase

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 augustus 2021;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 14 september 2021;

b e s l u i t :

1. het besluit van 20 april 2021 met nummer R21.006 in te trekken;
2. de zienswijze ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijze niet over te nemen, conform de bijgevoegde nota zienswijze bestemmingsplan Koemeersdijk, tweede fase;
4. het bestemmingsplan “Koemeersdijk, tweede fase” gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0770.BPWkmd2ef6009-VAST), op basis van het ontwerpbestemmingsplan van 9 november 2020, met de volgende aanpassingen:
    a. het verhogen van het maximaal aantal woningen in het meest noordelijke woonveld van 16 naar 20;
    b. de bestemmingsvlakken en bouwvlakken aanpassen aan het gewijzigde stedenbouwkundige plan van 23 februari 2021 (corsa 21.04522);
    c. memo “Bestemmingsplan ‘Koemeersdijk, tweede fase’ i.r.t. Den Bijert 1, Wintelre”, inclusief bijbehorende bijlage, als toelichting bij het bestemmingsplan voegen (corsa 21.16246);
5. de geactualiseerde grondexploitatie Koemeersdijk vast te stellen;
6. geen exploitatieplan vast te stellen;
7. gelet op punt 4 de .. begrotingswijziging 2021 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 september 2021

De raad van de gemeente Eersel

de griffier,	de voorzitter,
J.W.G. van Bree	drs. W.A.C.M. Wouters