raadsvoorstel

Agendapunt 2021, nr. IX-pm
Zaaknummer 228630
Te behandelen door I.T.F. Klein Gunnewiek

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Landgoed Eelink Noord

---

Aan de raad,

Inleiding
Tijdens de raadsvergadering van 24 september 2020 heeft u het beeldkwaliteitsplan Eelink Noord vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld onder andere vorm aan hoe een verbinding tussen Landgoed Eelink en het naastgelegen perceel ‘’Den Harden‘’ kan worden vormgegeven. Ook wordt geschetst hoe de verkaveling en beeldkwaliteit in het plangebied kan worden uitgewerkt.
In navolging van dit beeldkwaliteitsplan heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Eelink Noord’ ter inzage gelegen, dat gepubliceerd is op 23 februari 2021. Dit bestemmingsplan voorziet erin dat de aanwezige agrarische bestemming en daar bijhorende milieucirkel wordt weggenomen. Een weg kan worden aangelegd vanaf de Laan van Napoleon naar ‘Den Harden’. En dat er 13 woningen planologisch worden toegevoegd binnen het plangebied. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 februari 2021 tot en met 6 april 2021 ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot het voorstel om de toelichting op onderdelen aan te passen en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Met het bestemmingsplan Eelink Noord wordt zoals hiervoor genoemd een milieucirkel weggenomen. Deze milieucirkel maakt uitgifte van een gedeelte van de huidige kavels op Landgoed Eelink tot op heden onmogelijk. Door het wegnemen van de milieucirkel wordt onderliggende bouwgrond binnen Landgoed Eelink geactiveerd wat een positief resultaat heeft voor de exploitatie. Hierdoor dient de grondexploitatie Eelink te worden herzien.

In voorstel leggen wij u het bestemmingsplan Eelink Noord en de herziene grondexploitatie voor, wat daarbij de randvoorwaarden zijn en wat dit financieel betekent.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan Eelink Noord vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan Eelink Noord vast te stellen als toetsingskader voor de welstand.
3. De herziene grondexploitatie Eelink vast te stellen.

Relatie met (huidig) beleid
Dit voorstel heeft relatie met de structuurvisie 2010-2020.

Beoogd(e) effect(en)
Door de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een nieuwe woningbouwontwikkeling mogelijk. Hiermee wordt voorzien aan concrete en actuele behoefte aan kavels voor het bouwen van duurzame vrijstaande woningen.

Argumenten

Ad 1 en 2.
Afgelopen jaren is de vraag op het gebied van woonwensen en duurzaamheid veranderd. Kopers hebben minder behoefte aan zeer grote kavels en is duurzaamheid en levensloopbestendig wonen een belangrijk beslispunt geworden om te kiezen voor nieuwbouw.
Doordat gasaansluitingen bij nieuwe woningen niet zijn toegestaan zijn kopers genoodzaakt anders te verwarmen. In de praktijk gebeurt dit veelal door elektrische lucht/grond-warmtepompen. Doordat het verbruik hoog is worden woningen voorzien van (veel) zonnepanelen. Een uitwerking hiervan is dat woningen worden ontworpen aan de hand van de zonoriëntatie. Het huidige bestemmingsplan vereist een kapvorm en door de ligging van de kavels is dit ongunstig voor het plaatsen van zonnepanelen. Daarnaast worden zonnepanelen vaak gezien als afbreuk van de beeldkwaliteit, met name in een villawijk zoals Landgoed Eelink waar dit juist een speerpunt is. In het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Eelink Noord is opgenomen dat woningen ook met een plat dak (kubistisch) kunnen worden gerealiseerd. Dit is een trend die aansluit bij de huidige marktvraag maar ook ruimte biedt voor het optimaal en onzichtbaar plaatsen van zonnepanelen doordat in de praktijk de voorgevel wat hoger wordt opgetrokken. Om de uitstraling binnen het plangebied te borgen is het beeldkwaliteitsplan opgesteld met de bedoeling dat het bij dit bestemmingsplan wordt vastgesteld als welstandkader voor de beoogde bebouwing binnen het plangebied.

Omdat Landgoed Eelink reeds een wijk is waarvan al veel kavels zijn verkocht en bewoond, is het bestemmingsplan dusdanig opgesteld dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de normen en waarden waar eerdere kopers zich aan hebben geconformeerd. De kernwaarden van Landgoed Eelink zijn ongewijzigd. Dit borgt eenheid tussen Eelink Noord en de reeds uitgegeven kavels.

De kavelverkoop heeft afgelopen jaren een vlucht genomen waardoor er nu geen kavels meer beschikbaar zijn. De vraag naar middelgrote kavels (1200-1800 vierkante meter) is groot. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met een verkaveling waardoor planologisch in totaal 13 kavels worden toegevoegd op Landgoed Eelink (7 kavels) en Den Harden (6 kavels). Binnen het vigerende bestemmingsplan Eelink 2012 rest nog capaciteit voor 1 woning.
We zien de laatste jaren een toename van kopers buiten Winterswijk, hiermee wordt bijgedragen aan de groeiambitie van de gemeente. Tevens biedt dit ook doorstroommogelijkheden voor de Winterswijks.

Door samen te werken met de eigenaar van het naastgelegen perceel ontstaat een gezamenlijk belang. Voor Landgoed Eelink is dat enerzijds dat de milieucirkel verdwijnt waardoor waardevolle bouwgrond kan worden uitgegeven. Anderzijds biedt de nieuw te realiseren ontsluitingsweg mogelijkheden om de verkaveling te optimaliseren en daarmee aan te laten sluiten op de behoefte aan relatief minder grote kavels. Door de, in eerste instantie voorgenomen solitaire, ontwikkeling ‘Den Harden’ planologisch bij Landgoed Eelink aan te trekken geeft dit een logische en veilige ontsluiting voor dit plan. In eerste instantie was een directe ontsluiting op de drukke Bataafseweg beoogd. Doordat de basis voor de beeldkwaliteit en stedenbouw wordt gevormd door Landgoed Eelink geeft dit rust in het gehele plangebied waar anders twee verschillende plannen naast elkaar zouden kunnen worden ontwikkeld.

Ad 3.
Een gedeelte van Landgoed Eelink is tot op heden niet uitgeefbaar vanwege de aanwezigheid van een milieucirkel. Op het moment dat het bestemmingsplan Eelink Noord onherroepelijk is kan deze grond worden uitgegeven wat een positieve invloed heeft op de grondexploitatie van Landgoed Eelink. Hierdoor dient de grondexploitatie te worden herzien, nadere toelichting is opgenomen in de financiële paragraaf.

Financiële aspecten/risico's

Ad 1 & 2.
De plankosten en kosten voor de realisatie van het openbaar gebied die voortkomen uit het bestemmingsplan Eelink Noord worden gezamenlijk gedragen door Landgoed Eelink (Gemeente en WBC) en JS4EVER b.v. Hiervoor is een anterieure overeenkomst afgesloten.
Landgoed Eelink en JS4EVER b.v. voeren ieder hun eigen grondexploitatie. Landgoed Eelink verkoopt de kavels welke zijn gelegen op gemeentelijk grondgebied (ten zuiden van de houtwal). JS4EVER b.v. verkoopt de kavels welke zijn gelegen op haar grondgebied 'Den Harden' (ten noorden van de houtwal).

Ad 3.
Bijgevoegd is de herziening van de exploitatieberekening Eelink. In deze paragraaf worden de kenmerken en effecten van de herziening toegelicht.

De uitgaven en inkomsten in de exploitatieberekening hebben voor het grootste gedeelte betrekking op het gedeelte van Eelink dat al is ontwikkeld en zijn al gerealiseerd in de periode tot en met 2020. Bij de herziening voor Eelink Noord gaat het vooral om de uitgaven en inkomsten die nog plaats moeten vinden.

<u>Uitgaven</u>
Aan de uitgavenkant is rekening gehouden met de kosten van het gehele bouw- en woonrijp maken van het gebied Eelink Noord inclusief Den Harden. Verder is rekening gehouden met uitgaven voor de bestemmingsplanprocedure, voor de marketing van het plan en met verkoopkosten.
Onder de overige uitgaven is rekening gehouden met een afdracht aan WBC Projekten BV. De gemeente ontwikkeld Eelink gezamenlijk met WBC. Hiervoor hebben de beide partijen in 2006 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Afgesproken is dat partijen Eelink ontwikkelen voor gezamenlijke rekening en risico waarbij het resultaat wordt gedeeld. Ook kan eventueel toe te kennen planschade ten laste van de post overige uitgaven worden gebracht.

<u>Inkomsten</u>
Aan de inkomstenkant is de opbrengst van 11 vanaf 2021 uit te geven kavels begroot. In 2021 betreft het drie kavels die inmiddels al zijn uitgegeven uit de voorraad van Landgoed Eelink. De verkoopopbrengst van acht kavels in Eelink Noord is begroot in de jaren 2022 en 2023.
Een deel van de kosten van Eelink Noord wordt doorberekend aan de ontwikkeling Den Harden. Hiervoor is een te ontvangen exploitatiebijdrage begroot.

<u>Resultaat</u>
De herziene exploitatie sluit met een voordelig saldo van afgerond € 517.000. Als alles volgens plan verloopt is dit het financiële resultaat dat gedurende de jaren 2021 t/m 2023 als bate tot uitdrukking komt in de jaarrekening van de gemeente. Er spelen echter nog enkele effecten een rol.

Het resultaat wordt beïnvloed door een tussentijdse wijzing van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). In de samenwerkingsovereenkomst uit 2006 is geregeld dat ten laste van de exploitatie een bedrag van € 4,54 per m2 uitgegeven grond wordt afgedragen voor bovenplanse voorzieningen. Het gaat om een nog af te dragen bedrag van € 234.000. Het BBV staat het sinds 2016 niet meer toe een afdracht voor bovenplanse voorzieningen te verantwoorden als een kostenpost voorafgaand aan resultaatbepaling. De te verrichten afdracht bovenplanse voorzieningen komt tot uitdrukking in het resultaat van het complex zoals dat in de jaarrekening wordt gepresenteerd. Aansluitend zal de raad bij de vaststelling van de jaarrekening en het bestemmen van het resultaat worden voorgesteld de afdracht bovenplanse voorzieningen toe te voegen aan de bestemmingsreserve stadsuitleg.

De acht kavels in Eelink Noord kunnen worden bebouwd na de vaststelling van de bestemmingsplanwijziging. In het MPG is tot en met 2020 geen rekening gehouden met een opbrengst van deze kavels. Ook dit betreft het toepassen van regels: de grondexploitatieberekening moet zijn gebaseerd op een vastgesteld bestemmingsplan. Het gevolg daarvan was dat we rekening moesten

houden met een tekort op de exploitatie Eelink. Hiervoor is een verliesvoorziening getroffen. Het betreft een bedrag van € 248.000. Na de vaststelling van het bestemmingsplan Eelink Noord valt deze verliesvoorziening vrij.

Per saldo is het effect op de gemeentebegroting:		
Resultaat volgens herziene exploitatieberekening	€ 517.000	
Af: dotatie aan bestemmingsreserve stadsuitleg	€ 234.000	
		€ 283.000
Bij: vrijval verliesvoorziening		€ 248.000
Voordeel netto		€ 531.000

Het voordeel komt tot uitdrukking in de gemeentebegroting en jaarrekening zodra het bestemmingsplan Eelink Noord onherroepelijk is. De verliesvoorziening valt dan meteen vrij. Het resterende deel van het voordeel wordt gefaseerd gerealiseerd gedurende de jaren tot de beëindiging van het project.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is uw raad bevoegd bestemmingsplannen vast te stellen. Daarnaast is uw raad op grond van artikel 12a lid 2 jo. artikel 12 lid 4 Woningwet jo. artikel 150 Gemeentewet bevoegd beeldkwaliteitsplannen als formeel welstandskader vast te stellen.

Aspecten van duurzaamheid
In het bestemmingsplan is opgenomen dat woningen ook een plattedakvorm kunnen toepassen. Hierdoor is het mogelijk zonnepanelen optimaal te plaatsen én te maskeren achter de gevel. In het vigerende bestemmingplan is reeds opgenomen dat de woningen waterberging op eigen terrein moeten realiseren, dit wordt overgenomen in het bestemmingsplan Eelink Noord.
Daarnaast zullen alle nieuw te bouwen woningen moeten voldoen aan de laatste eisen op het gebied van duurzaamheid en krijgt men geen gasaansluiting.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Medio 2020 is een informatieavond georganiseerd waarvoor omwonenden (Laan van Napoleon & Berberislaan) zijn uitgenodigd. Op deze informatieavond is het beeldkwaliteitsplan gepresenteerd waarbij onder andere de situering van de beoogde weg, de verkaveling, aansluiting op Landgoed Eelink en de Whemerbeek is toegelicht. Omdat de inhoud van het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen overeenkomt met de inhoud van het bestemmingsplan, is de buurt geïnformeerd per brief dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. In verband met de verscherpte coronamaatregelen was een informatieavond niet mogelijk, wel hadden de omwonenden de gelegenheid een afspraak te maken voor toelichting op het bestemmingsplan. Enkele hebben hier gebruik van gemaakt.

Vervolgprocedure/evaluatie
Wanneer uw raad het bestemmingsplan vaststelt, dan zal dit vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

Winterswijk, 6 juli 2021

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris, de burgemeester,

G.W. Goedmakers B.J.J. Bengevoord