gemeente Berkelland

Zaaknummer	:	126383
Raadsvergadering	:	**16-03-2021**
Onderwerp	:	**Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto)**
Collegevergadering	:	09-02-2021
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. van der Neut
Steller	:	Nieuwenhuis, C.D.A.M., Team Dienstverlening omgeving B

tel. : 0545250319

Te nemen besluit

1. Het bestemmingsplan "Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto)" ongewijzigd vaststellen.
2. Vaststellen van de exploitatiebegroting voor de uitgifte van 4 woningbouwkavels aan de Grutto en Meester Nelissenstraat in Beltrum en het grondexploitatiecomplex financieel verantwoorden als Bouwgrond in exploitatie.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Op de locatie aan de Meester Nelissenstraat en Grutto (ABCTA-terrein) worden vier woningen gebouwd. Dit gebeurt in een CPO-traject (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Dit is projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn van hun eigen nieuwbouwproject. Om de bouwplannen mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan worden herzien.
Van 15 oktober tot en met 25 november 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto)” ter inzage gelegen. Wij hebben één schriftelijke zienswijze ontvangen. De brief is opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota. Ook is de zienswijze hierin beoordeeld en is er een reactie op gegeven. De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.
De volgende stap in het planologische proces is dat het bestemmingsplan door uw raad wordt vastgesteld. Na de vaststelling en uiteindelijke inwerkingtreding van het bestemmingsplan, kunnen de vier gewenste woningen door de kopers van de kavels worden gebouwd.

Argumentatie

1.1

Op een deel van de groenvoorziening tussen Grutto en Meester Nelissenstraat in Beltrum wil een viertal initiatiefnemers een eigen geschikte woning bouwen. Twee levensloopbestendige woningen en twee starterswoningen onder 1 kap. Hiermee wordt aangesloten bij het Ontwikkelkader Beltrum en de actuele behoefte per kern. De volgende doelen worden hiermee bereikt:

- Deze vier woningen geven een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad in Beltrum.
- Bouwen voor ouderen (de 2 levensloopbestendige woningen) brengt een doorstroming op gang binnen de bestaande woningvoorraad. Hierdoor ontstaat er weer ruimte voor jongeren en starters op de woningmarkt.
- De vraag naar starterswoningen is groot. Deze 2, en later nog een aantal in plan "Gaarden", vullen deze behoefte in.
- De doelgroep is vroegtijdig betrokken bij de planvorming en het proces. Het collectief neemt onder leiding van een externe procesbegeleider intensief deel aan het ontwikkeltraject.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 bespreekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

- De leefbaarheid in Beltrum wordt op peil gehouden en versterkt.

1.2
De bestaande groenvoorziening, een groene scheg tussen het ABCTA-terrein en de woonbuurt ten westen, wordt versmald. Er blijft een groene zone over tussen de beide woongebieden. Na de nieuwbouw wordt deze (deels) opnieuw ingericht. De locatie wordt door de gemeente ontwikkeld en gaat na vaststelling van het bestemmingsplan deel uitmaken van een grondexploitatiecomplex.

1.3
Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat het voorgestelde en gewenste plan voor 4 woningen planologisch wordt vastgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan “Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto)” is hiervoor gemaakt. In dit ontwerp zijn twee bouwvlakken getekend, waarbinnen de vier woningen gerealiseerd kunnen worden. Twee aan de Meester Nelissenstraat en twee aan de Grutto.

1.4
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 oktober tot en met 25 november 2020 ter inzage gelegen. Wij hebben 1 zienswijze ontvangen. De zienswijze komt van een viertal omwonenden. Kernpunten in de zienswijze zijn: verlies aan (openbare) ruimte en groen.

1.5
In de beoordeling van de zienswijze, zie hiervoor de “Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto)”, wordt hier uitgebreid op in gegaan. Kort samengevat is aangegeven dat het voormalige ABCTA-terrein zeer ruim en met veel (openbaar) groen is ingericht. Met het toevoegen van de 4 nieuwe woningen wordt hier iets van ingeleverd. Het blijft echter nog steeds ruim voorzien van openbaar groen. Hieruit volgt dan ook, dat er geen reden is om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

2.1
De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de gemeenteraad. Deze bevoegdheid vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting (artikel 189 Gemeentewet). De grondexploitatiebegroting wordt vastgesteld, mede op basis van een bestemmingsplan.

2.2
In juli 2019 is de “Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)” van de Commissie BBV verschenen. In deze notitie is de volgende stellige uitspraak opgenomen: *“Het startpunt van bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans.”*
Jaarlijks wordt de begroting herzien via het vaststellen van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG). Via de paragraaf Grondbeleid, onderdeel van de jaarstukken, leggen we verantwoording af over de resultaten van de verschillende grondexploitaties over het betreffende boekjaar.

2.3
Met het vaststellen van bijgaande grondexploitatiebegroting kan gestart worden met de civiele uitvoering van de werkzaamheden. Grondexploitaties hebben doorgaans een doorlooptijd van meerdere boekjaren. De benodigde budgetten worden dan ook in de vorm van krediet beschikbaar gesteld. Naar verwachting zal dit project een relatief korte doorlooptijd hebben, omdat de noodzakelijke civiele werkzaamheden beperkt zijn en er al gegadigden voor de 4 kavels zijn.

2.4
Uit de grondexploitatiebegroting volgt een verwacht positief eindresultaat van circa € 250.000. Deze winst kan naar rato van de voortgang worden toegevoegd aan de reserve grondexploitaties. De in het verleden geleden verliezen op het complex ABCTA worden hiermee

deels gecompenseerd.

Kanttekeningen en risico's
Tegen een vaststellingsbesluit van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan door degenen die zienswijzen indienden tegen het ontwerpbestemmingsplan. Ook kan iemand die kan aantonen dat hij niet in staat was om tijdig een zienswijze in te dienen, alsnog beroep instellen.
Voor de locatie van het bouwplan geldt nu nog een groenbestemming, direct naast bestaande woningen. Door deze herziening bestaat een reële kans op planschade. Een eventuele tegemoetkoming in schade is als risico opgenomen in de grondexploitatiebegroting. Daarbij is ook rekening gehouden met een drempel voor het nadelige effect dat maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht.

Financiën
De gemeente is mede initiatiefnemer van dit bestemmingsplan, dat naar aanleiding van het wendbaar woonbeleid wordt vastgesteld. Het perceel is eigendom van de gemeente. De gronden worden aan de individuele leden van de CPO-groep voor een prijs van € 200 per m² exclusief omzetbelasting verkocht. Dit is vergelijkbaar met de uitgifteprijzen die ook voor andere woningbouwlocaties in Beltrum worden gehanteerd. Het (opnieuw) bouwrijp maken en het herstellen van de overblijvende groenvoorziening is in de begroting verwerkt. Voor de exploitatiebegroting verwijzen we naar bijlage 3.
Omdat er geen gronden van andere particuliere eigenaren binnen het exploitatiegebied liggen is er geen sprake van te verhalen kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk. Gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet dit uitdrukkelijk worden benoemd in het raadsbesluit.
De verwachte winst op deze grondexploitatie lijkt met € 250.000 relatief hoog. We tekenen daarbij aan dat dit onder meer veroorzaakt wordt doordat voor de gronden in het exploitatiegebied geen verwervingskosten nodig zijn. De boekwaarde van deze gronden is in het verleden al geheel verrekend via het complex Bouwgronden in exploitatie ABCTA Beltrum. Hierdoor is de zogenaamde 'inbrengwaarde' van deze gronden met huidige bestemming 'Groen' nu per saldo nihil. Dat leidt tot een hogere winst op dit nieuwe complex waarmee de verliezen op de eerdere exploitatie deels kunnen worden gecompenseerd.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking
Niet van toepassing

Communicatie (in-en extern)
Samenvatting/kernboodschap
In juli 2020 heeft een voorontwerp van het bestemmingsplan twee weken voor inspraak ter inzage gelegen. Ook is toen door de CPO-groep een inloopavond georganiseerd. Over het voorontwerp is één inspraakreactie, namens vier omwonenden, ontvangen. Die is beschreven en beoordeeld in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 7.1).
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen. Ook tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Wederom ondertekend door dezelfde vier omwonenden. Het zijn vrijwel identieke zienswijzen en argumenten.
Zowel de inspraak als het ter inzage leggen van het ontwerp zijn gepubliceerd in het BerkelBericht. Het ontwerp is ook in de Staatscourant gepubliceerd.
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die termijn kan beroep worden ingesteld. Dit wordt gepubliceerd in het BerkelBericht en de Staatscourant. Ook ontvangt de indiener van de zienswijze hierover een brief van ons.

Initiatief, participatie en rol gemeente
Het betreft een initiatief van een CPO-groep. De toekomstige eigenaren en bewoners van de woningen. De groep zorgt voor een bouwer, bepaalt het bouwplan, uitvoering en type woning en de omgevingsvergunningaanvraag. De gemeente begeleidt en ondersteunt dit traject. Wij zijn uiteindelijk wel verantwoordelijk voor de bestemmingsplanprocedure. Ook is het perceel eigendom van de gemeente. Uiteindelijk verkopen wij de grond aan de leden van de CPO-groep. Verder is tijdens het gehele traject regelmatig overleg gevoerd met de externe begeleider en leden van de CPO-groep. Met dit voorstel is zoveel mogelijk aan de wensen van zowel de gemeente als de CPO-groep tegemoet gekomen.

Planning en evaluatie
De volgende stap in dit planologische proces is, dat de raad het bestemmingsplan ongewijzigd vast stelt. Hierna is het dan voor belanghebbenden mogelijk om tegen dit bestemmingsplan beroep in te stellen (zie onder kanttekeningen en risico's).
Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij een verzoek om schorsing wordt gedaan.

Alternatieven
n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 16-03-2021

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 09-02-2021;

b e s l u i t :

overwegende, dat voor een deel van de groenvoorziening tussen Grutto en Meester Nelissenstraat op het (voormalige) ABCTA-terrein in Beltrum, planologisch wordt vastgelegd dat de bouw van 4 woningen mogelijk wordt met een nieuw en actueel bestemmingsplan;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 9 tot en met 22 juli 2020, en er tijdens deze termijn één inspraakreactie is ontvangen;

dat deze inspraakreactie in de toelichting van het bestemmingsplan samengevat is weergegeven en beoordeeld;

dat met ingang van 15 oktober tot en met 25 november 2020 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken;

dat van deze terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg, via publicaties in de Staatscourant en het BerkelBericht van 14 oktober 2020;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan één schriftelijke zienswijze is ingediend, ondertekend door vier adressen, en dat de zienswijze is beoordeeld in de “Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto)” waarin is aangegeven of en in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen;

dat het bestemmingsplan is voorbereid overeenkomstig artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een bestemmingsplan;

dat artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening onder meer bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is of deze er niet zijn;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de conclusies over de ingediende zienswijze, zoals verwoord in de “Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto)” die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. met inachtneming van het onder 1 bedoelde, het bestemmingsplan “Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto)“ bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPBTM20200003-0100.gml met de bijbehorende bestanden vast te stellen zoals het als

ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT (versie: 05-03-2020);

3. voor het bestemmingsplan “Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto)” geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de exploitatiebegroting voor de uitgifte van 4 woningbouwkavels aan de Grutto en Meester Nelissenstraat in Beltrum vast te stellen en het te openen grondexploitatiecomplex 'Grutto Beltrum' financieel te verantwoorden als Bouwgrond in exploitatie.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
16 maart 2021,

de griffier, de voorzitter,

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 16-03-2021

de griffier, de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto)

Initiatief bouwplan
De CPO-groep is initiatiefnemer van dit bestemmingsplan. De groep wordt hiervoor ondersteunt door een externe procesbegeleider en de gemeente. Dit is het tweede project dat uitgevoerd wordt in het kader van de vastgestelde beleidsnotitie ‘Ruimte voor kwaliteit, onderweg naar een wendbaar woonbeleid’ en het Ontwikkelkader Beltrum. Het eerste project was de transformatie van de voormalige Jenaplanschool aan de Haarstraat 1.
Door deze vier woningen te bouwen, komen er ook weer geschikte woningen voor jonge gezinnen en starters op de markt.

Bodemonderzoek
Door De Klinker Milieu uit Zutphen is een verkennend bodemonderzoek gedaan. Dit is op 25 november 2020 opgeleverd, en maakte derhalve nog geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. De tekst hierover wordt in het vastgestelde bestemmingsplan aangevuld in de plantoelichting.
Het vooronderzoek concludeert dat het meest recente onderzoek op de locatie stamt uit 2012. Ook is op het naastgelegen terrein (verontreinigde) grond opgeslagen geweest. Onbekend is of dit op de beoogde woonkavels ook het geval is geweest. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de bouw een verkennend bodem en –asbestonderzoek uit te voeren. Er kan worden uitgegaan van een onverdachte locatie.

Grondexploitatiebegroting
Voor de grondexploitatiebegroting verwijzen we naar de bijlage (3) bij dit voorstel.

Bijlagen
1. Ontwerpbestemmingsplan “Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto)” van 8 oktober 2020;
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, ABCTA-terrein 2017, herziening 2020-1 (Grutto), van 9 februari 2021;
3. Grondexploitatiebegroting Grutto-Meester Nelissenstraat Beltrum, van 9 februari 2021.