gemeente Berkelland

Zaaknummer	:	653548
Raadsvergadering	:	**18-04-2023**
Onderwerp	:	**Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone)**
Collegevergadering	:	28-03-2023
Portefeuillehouder	:	Wethouder A.K. van Gijssel
Steller	:	Hedde, Esther ter, Team Dienstverlening omgeving B tel. : 0545250316

Te nemen besluit
1. Het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone)" ongewijzigd vaststellen.
2. Vaststellen van de grondexploitatiebegroting voor de uitgifte van 13 woningbouwkavels op het plan Het Elbrink 2 in Borculo.

Waarom dit voorstel en wat is het effect
De functie van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aan de Barchemseweg 10 in Borculo en daarmee ook de bijbehorende geurcontour komt te vervallen. Dit biedt mogelijkheden voor woningen binnen de huidige geurcontour.

Door het vaststellen van het bestemmingsplan en de exploitatiebegroting, wordt het realiseren van 13 woningen mogelijk gemaakt.

Argumentatie
1.1
Er is in Borculo vraag naar woningen. Op 8 maart 2023 is de Woondeal getekend tussen gemeente, provincie en Rijk. Hierin is het minimale aantal te bouwen woningen tot 2030 vastgelegd. De kavels op het Elbrink zijn onderdeel van deze opgave.

1.2.
Het Waterschap Rijn en IJssel is bereid geweest om de omgevingsvergunning voor de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aan de Barchemseweg 10 in Borculo in te trekken en akkoord te gaan met het herbestemmen van de RWZI-locatie. De procedure voor het intrekken van de milieuvergunning is doorlopen en afgerond. De bestemming 'Bedrijf-Waterzuivering' van de RWZI-locatie wordt aangepast naar een bestemming 'Bedrijf' voor bedrijfsactiviteiten in maximaal categorie 1 en 2. Hierdoor vervalt de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone' en kan de nieuwbouwwijk Het Elbrink 2 met de nog beoogde 13 woningen worden afgebouwd. In een latere fase kan de bestemming van de RWZI-locatie worden gewijzigd conform de dan gewenste invulling.

1.3
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 december 2022 tot en met 11 januari 2023 ter inzage gelegen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen.

2.1

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 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 op basis van deze herziening van het bestemmingsplan, met dien verstande dat het exploitatiegebied zich beperkt tot de 13 kavels en direct aansluitende aangrenzende (en aan te passen) infrastructuur. Met het vaststellen van de begroting komt krediet beschikbaar voor de realisatie.

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. Het plan Het Elbrink 2 is enkele jaren terug al woonrijp opgeleverd en het werk beperkt zich nu tot noodzakelijke aanpassingen die samenhangen met de definitieve verkaveling (rioolaansluitingen, parkeerplaatsen, inritten).

2.4
Uit de grondexploitatiebegroting volgt een verwacht positief eindresultaat van circa € 1.600.000. Deze winst kan naar rato van de voortgang worden toegevoegd aan de reserve grondexploitaties. De winst is relatief fors omdat het plan Het Elbrink 2 in 2010-2011 flink is afgewaardeerd in verband met de demografische verwachtingen destijds. De gedane investeringen uit het verleden komen daarom niet meer ten laste van deze kavels.

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 belanghebbenden die het met het besluit niet eens zijn. Ook kan iedereen die in de voorprocedure tijdig een inspraakreactie of een zienwijze heeft ingediend óf iedereen die niet verweten kan worden geen of niet tijdig een inspraakreactie of zienswijzen te hebben ingediend, beroep instellen.

Financiën
Grondexploitatiebegroting
In de bijlage bij dit raadsvoorstel is de grondexploitatiebegroting opgenomen. Op basis van de gemaakte voorbereidingskosten tot op heden, de verwachte civiele uitgaven en de gronduitgifteprijzen wordt een positief resultaat van € 1.600.000 verwacht.
Op basis van de vast te stellen begroting kan het benodigde krediet beschikbaar worden gesteld.

Inbreng gronden
We merken daarbij op dat – administratief gezien – geen extra krediet nodig is voor de inbreng van de gronden. De grondeigendom van de gemeente in de wijk Elbrink maakt onderdeel uit van de balanspost Materiële vaste activa, onderdeel strategische gronden. Totaal bedraagt de boekwaarde van diverse percelen in de wijk Elbrink per eind 2022 € 85.000 (ruim 32.000 m²).
We merken daarbij op dat in 2011 een afwaardering is verwerkt van bijna € 800.000 als gevolg van de toen verwachte demografische ontwikkelingen.

De waarde van de percelen met de bestemming "Groen" met wijzigingsbevoegdheid is begin 2020 getaxeerd op € 10 per m². De inbreng van deze gronden voor het realiseren van de 13

kavels omvat circa 6.900 m². Om deze reden hevelen we het complex voor € 69.000 over van de post Materiële vaste activa naar de post voorraden Bouwgrond in exploitatie.

Gronduitgifteprijzen
De in de begroting opgenomen gronduitgifteprijzen zijn gebaseerd op de kavelprijzen die in 2021 zijn vastgesteld voor de verkoop van 5 kavels in dit plangebied. Daarop is een indexatie toegepast. Dit leidt voor de 4 kavels voor de tweekappers tot een afgeronde richtprijs van € 250 (was € 230) per m². Het betreft kavels van circa 370 tot 400 m². Voor de 9 vrijstaande kavels is in de begroting een richtprijs opgenomen van € 275 (was € 255) per m². Het betreft hier kavels variërend in grootte van 525 m² tot 688 m². De vermelde prijzen zijn exclusief verschuldigde omzetbelasting. De kosten van overdracht komen voor rekening van de koper.

Gelet op de ligging, het woningtype en de omvang van de kavels achten wij de geraamde kavelopbrengsten in de exploitatiebegroting realistisch. De prijzen liggen wellicht onder het niveau dat een commerciële partij hanteert maar is wel vergelijkbaar met prijzen die in omliggende gemeenten worden gevraagd. Bovendien zien we uit recente verkooptrajecten dat de financierbaarheid van nieuwbouw door de opgelopen rente en gestegen stichtingskosten onder druk staat. Dit vertaalt zich ook door in de kavelprijzen.

Er is in dit plan geen sprake van te verhalen kosten op particuliere partijen. De gemeente verhaalt haar kosten via de verkoop van kavels. 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.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking
Niet van toepassing.

Communicatie
Eind 2021/begin 2022 heeft een voorontwerp van het bestemmingsplan twee weken voor inspraak ter inzage gelegen. Over het voorontwerp is één inspraakreactie, ondertekend door drie omwonenden, ontvangen. Deze is beschreven en beoordeeld in de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 9). Na het voorontwerp bestemmingsplan is overleg gevoerd met het Waterschap en zijn de bouwkavels en de hierbij behorende civiele werkzaamheden aangepast. Hierna is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast naar een ontwerpbestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 december 2022 tot en met 11 januari 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.
Zowel de inspraak als het ter inzage leggen van het ontwerp zijn gepubliceerd in het Berkelbericht. Het ontwerp is ook in het Gemeenteblad 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 Berkelbericht en het Gemeenteblad.

Initiatief, participatie en rol gemeente
De gemeente Borculo heeft in het verleden grondposities verworven voor fasegewijze woningbouwontwikkeling van Het Elbrink. Het gemeentelijk grondbedrijf exploiteert de ontwikkeling volledig in eigen beheer. Dit betekent dat de gemeente opdrachtgever is voor de benodigde werkzaamheden en ook de beoogde woningbouwkavels verkoopt. Dit voorstel is onderdeel van de benodigde planologische procedure waarvoor de gemeente bevoegd is op grond van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening. Uw raad moet het bestemmingsplan en de bijbehorende grondexploitatiebegroting vaststellen.

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
Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

de secretaris,	de burgemeester,
M.N.J. Broers.	drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 18-04-2023

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28-03-2023;

b e s l u i t :

overwegende, dat de bestemming ‘Bedrijf – Waterzuivering’ op het perceel van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) wordt veranderd naar een bestemming ‘Bedrijf’ voor bedrijfsactiviteiten in maximaal categorie 1 en 2, dat de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – geurzone’ wordt verwijderd en dat voor een deel van de groenvoorziening aan De Leenkamer op het plan Het Elbrink 2 in Borculo, planologisch wordt vastgelegd dat de bouw van 13 woningen mogelijk wordt met een nieuw en actueel bestemmingsplan;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 23 december 2021 tot en met 5 januari 2022, en er tijdens deze termijn één inspraakreactie is ontvangen;

dat deze inspraakreactie in de toelichting van het bestemmingsplan (Bijlage 9) samengevat is weergegeven en beoordeeld;

dat met ingang van 1 december 2022 tot en met 11 januari 2023 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 het Gemeenteblad en het Berkelbericht van 30 november 2022;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

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. het bestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone)” bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPBCL20210009-0100.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: 05-04-2021);
2. voor het bestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone)” geen exploitatieplan vast te stellen;

3. de exploitatiebegroting voor de uitgifte van 13 woningbouwkavels op het plan Het Elbrink 2 vast te stellen en het te openen grondexploitatiecomplex 'Het Elbrink 2 Borculo' financieel te verantwoorden als Bouwgrond in exploitatie.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 18-04-2023

de griffier, de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone)

Woningbouwprogramma
Het plan omvat minder dan 20 woningen. De verdeling, zoals opgenomen in de door de raad vastgestelde kwalitatieve toetsingscriteria van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030, geldt niet. Daarom toetsen we het voorliggende plan aan de totaalopgave van de kern en gemeente. Dit gewenste permanente programma past in deze totaalopgave. Het beoogde programma is vastgesteld voor het ondertekenen van de Woondeal. Door de dynamiek op de woningmarkt en de recent gesloten woondeal (tussen Rijk, provincie en gemeente) kan nader onderzoek over een eventueel ander programma noodzakelijk zijn.

Bestemmingsplan
Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat het voorgestelde en gewenste plan planologisch wordt vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone)" is hiervoor gemaakt. In dit bestemmingsplan worden de volgende ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

- de realisatie van 13 woningen. Hiervoor wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen;
- de bestemming 'Bedrijf - Waterzuivering' op het perceel van de voormalige RWZI wordt veranderd naar een bestemming 'Bedrijf' voor bedrijfsactiviteiten in maximaal categorie 1 en 2;
- de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone' vervalt.

Onderzoek stikstofdepositie
Het ter inzage gelegen onderzoek stikstofdepositie van 10 mei 2021 is aangepast voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Hiertoe is het onderzoek stikstofdepositie van 20 februari 2023 opgesteld. Hieruit blijkt het volgende.
Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase en de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

De toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan wordt met het aangepaste onderzoek stikstofdepositie aangevuld.

Grondexploitatiebegroting
Voor de grondexploitatiebegroting verwijzen we naar de bijlage (2) bij dit voorstel.

Bijlagen
1. Ontwerpbestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-2 (RWZI milieuzone) van 28 november 2022;
2. Grondexploitatiebegroting Borculo, 13 kavels Het Elbrink 2