

## raadsvoorstel

Agendapunt 2017, nr V-1

Zaaknummer 137093

Te behandelen door de heer ing. H.J.G. Gommers

**Onderwerp:** IKZIEwinterswijk, vaststelling bestemmingsplan Boterstraat

Pagina 1 van 3

---

Aan de raad,

### Inleiding

In 2011 is gestart met het project IKZIEwinterswijk. Het project omvat de (her)ontwikkeling van vier locaties in Winterswijk: het voormalige WVC-terrein aan de Morgenzonweg en de vrijgekomen Driemarklocaties aan de Zonnebrink, de Prins Hendrikstraat en de Jan Stienstraweg/Boterstraat.

Er zijn diverse interactieve bijeenkomsten geweest met buurtbewoners en andere belangstellenden waaruit meerdere ideeën voor de locaties zijn voortgekomen. Deze ideeën zijn samengevat in de Ontwikkelingsvisie IKZIEwinterswijk, die in november 2012 door uw raad is vastgesteld.

De transformatie van het voormalige WVC-terrein tot woongebied (Plan Morgenzon) is in volle gang. De verkoop van bouw kavels verloopt uitstekend, er zijn nog beperkt kavels beschikbaar. Fase 1 van de transformatie van de Prins Hendrik tot kleinschalige woonzorgvoorziening is afgerond. Fase 2, de transformatie van de technieklokalen tot 9 woningen, start binnenkort. We verwachten ook dit jaar te kunnen starten met de herontwikkeling van de locatie Zonnebrink.

Met een jaar vertraging (door aanwezigheid van vleermuizen) zijn begin dit jaar de gebouwen op de locatie Boterstraat gesloopt. Conform de Ontwikkelingsvisie IKZIEwinterswijk zullen op deze locatie woningen worden gerealiseerd.

Op 4 juli 2017 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Boterstraat. Dit bestemmingsplan beoogt het mogelijk maken van maximaal 6 woningen aan de Boterstraat. Ook worden 8 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen aangelegd in het plangebied. De Boterstraat, voor zover gelegen in het plangebied, zal worden verbreed.

De te realiseren woningen worden georiënteerd aan de Boterstraat, met uitzondering van de woning die op de hoek Boterstraat – Jan Stienstraweg wordt gerealiseerd. Deze woning dient te worden georiënteerd op zowel de Boterstraat als de Jan Stienstraweg. De woningen mogen twee-aan-een, geschakeld of vrijstaand worden gebouwd. Deze nieuwe kavels spiegelen zich aan de omliggende bebouwing, wat betekent dat één bouwlaag met een kap gerealiseerd kan worden. Dit stedenbouwkundige uitgangspunt wordt vastgelegd door in de planregels op te nemen dat de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 4 en 7 meter mogen bedragen. Bovendien is het verplicht de woningen te realiseren met een kap. Tevens is opgenomen dat per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan Boterstraat heeft van 12 juli 2017 tot en met 22 augustus 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

### **Voorstel**

1. In te stemmen met de 'Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Boterstraat'.
2. Het bestemmingsplan Boterstraat ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP1701SGBOTERSTR-VA01, met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN.
3. Het grondexploitatiecomplex 21 Boterstraat vast te stellen.
4. Een krediet van € 304.000,- beschikbaar te stellen voor de uitgaven die vanaf 1-1-2017 moeten worden gedaan om de grondexploitatie Boterstraat uit te voeren.

### **Relatie met (huidig) beleid**

Het maximum aantal te bouwen van 6 nieuwe woningen is in overeenstemming met de gemeentelijke woningbouw planningslijst.

### **Beoogd(e) effect(en)**

De herziening van het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 6 woningen mogelijk. Ook worden 8 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen aangelegd in het plangebied en zal de Boterstraat, voor zover gelegen in het plangebied, worden verbreed.

### **Argumenten**

#### *1. Er zijn zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.*

Gedurende de zienswijzentermijn (van 12 juli 2017 tot en met 22 augustus 2017) zijn twee zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Voor de inhoud en de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage 'Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Boterstraat' bij dit raadsbesluit.

#### *2. Er is geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*

Zoals ook blijkt uit de 'Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Boterstraat' geven de ingediende zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Wel zullen bij de inrichting van het gebied nog (verkeers)maatregelen getroffen moeten worden om in het plangebied gronden aan te duiden die voor laden en lossen gebruikt mogen worden. Dit wordt echter niet in het bestemmingsplan geregeld en er zijn ook geen verkeersbesluiten voor nodig.

#### *3. en 4. Voor deze ontwikkeling dient een exploitatieplan te worden vastgesteld.*

Het bestemmingsplan Boterstraat voorziet erin dat het terrein wordt ontwikkeld als woningbouwlocatie. De kosten die hiervoor moeten worden gemaakt worden terugverdiend met de grondopbrengst. Het project Boterstraat wordt in financieel/administratief opzicht uitgevoerd als een grondexploitatie. De uitgaven in het project worden als een post onderhanden werk opgenomen op de balans van de gemeente. Zodra de inkomsten uit grondverkoop worden gerealiseerd, worden de eerder gedane uitgaven verrekend met de inkomsten. Bij afronding van het project komt het batig saldo dat overblijft ten gunste van de gemeentebegroting.

Door het project als een grondexploitatie te voeren wordt voorkomen dat de gemeentebegroting negatief wordt belast in de beginfase van het project wanneer uitgaven worden gedaan en nog geen inkomsten worden gerealiseerd.

Het Besluit Begroting en Verantwoording schrijft voor dat het startpunt van bouwgrond in exploitatie wordt bepaald door een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Dit raadsbesluit moet worden onderbouwd met een bestemmingsplan. Het raadsbesluit om de grondexploitatie vast te stellen is een voorwaarde om het project als grondexploitatie te mogen uitvoeren.

### **Financiële aspecten/risico's**

Voor het complex Boterstraat is een grondexploitatieberekening opgesteld. In de exploitatieberekening wordt rekening gehouden met uitgaven voor:

- het slopen van de gebouwen (reeds gerealiseerd)
- het bouw- en woonrijpmaken van de locatie voor de nieuwe invulling
- planontwikkeling (projectbegeleiding, bestemmingsplankosten, voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden, verkoopkosten)
- onvoorziene uitgaven

De totale uitgaven worden geraamd op € 426.000. Hiervan is gedurende de jaren t/m 2016 reeds € 122.000 uitgegeven. Voorgesteld wordt een krediet van € 304.000 beschikbaar te stellen voor de uitgaven vanaf 1-1-2017. De inkomsten in het project worden begroot op € 570.000.

Rekening houdend met de effecten van rente en inflatie wordt op het project een voordelig saldo begroot van € 126.000 berekend naar netto contante waarde per 1-1-2017.

### **Juridische aspecten/wet- en regelgeving**

De procedure voor het herzien van het bestemmingsplan is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De in deze wet voorgeschreven procedure is doorlopen. Op grond van dezelfde wet is uw raad bevoegd het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

### **Communicatie/betrokkenenparagraaf**

Er is sprake van een interactief planproces. Er is diverse keren overleg geweest met omwonenden, andere belanghebbenden en met potentiële bouwers.

Met het plan wordt tegemoet gekomen aan de wens van bewoners van de Beukenhorstweg om stukken grond te kunnen kopen om tuinen te realiseren of te vergroten. Aan de wens van een aantal bewoners van de Boterstraat om deze straat te verleggen om zodoende grotere voortuinen te kunnen realiseren is niet tegemoet gekomen. Dat heeft onder andere te maken met de hoge kosten (zoals het verplaatsen van de weg, kabels en leidingen).

Naast de wettelijke voorgeschreven publicatie van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de direct omwonenden van het plangebied voor de ter inzage legging per brief geïnformeerd over de bestemmingsplanprocedure.

### **Vervolprocedure/evaluatie**

Wanneer uw raad instemt met dit voorstel en het bestemmingsplan vaststelt, dan zal dit vastgestelde plan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indieners van zienswijzen hebben in ieder geval nog de gelegenheid om van deze beroepsmogelijkheid gebruik te maken. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Winterswijk, 24 oktober 2017

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

drs. A. Oortgiesen

de burgemeester,

B.J.J. Bengevoord