

## B&amp;W-nota



zaaknummer : 137093  
blad : 1 / 7

datum nota : 19-10-2017

programma : 4: Ruimtelijke Ontwikkeling in en de Kern, plus verkeer en vervoer  
werkdoel : 1532 / IKZIE winterswijk, locatie Boterstraat

onderwerp : IKZIE winterswijk, vaststelling bestemmingsplan Boterstraat

**advies:**

1. De raad voor te stellen in te stemmen met de 'Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Boterstraat'.
2. De raad voor te stellen het bestemmingsplan Boterstraat ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
3. De raad voor te stellen ~~voor~~ het grondexploitatiecomplex 21 Boterstraat met inbegrip van de grondexploitatiebegroting vast te stellen.
4. De raad voor te stellen 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.

	Secr./Dir Oortgiesen	Burg. Bengevoord	Weth. Gommers	Weth. Saris	Weth. Te Gronde	Weth. Aalderink
akkoord						
bespreken	<i>OK</i>	<i>AB</i>	<i>✓</i>	<i>✓</i>	<i>✓</i>	<i>✓</i>

**besluit** : Het besluit staat op pagina 3

**behandeld door:** W. Oortman, J. Eijpe

**team:** Ruimtelijke ontwikkeling

**collegiaal overleg gepleegd met:** V. Jakobs, R. Verhagen,  
J. Roelofsen, B. Lieverdink, G. Gerritsen, mevr. M. de Jong

**team:** Projecten, Civiel en Verkeer, Ruimtelijke ontwikkeling

**manager:** M.F. Scholten

**openbaarheid:**

- ☐ niet openbaar  
☒ openbaar (met uitgestelde publicatie)  
☐ openbaar (directe publicatie)

**kritische termijn voor besluitvorming:**

nee

**financiële consequenties:**

zie financiële paragraaf

**portefeuillehouder:**

ing. H.J.G. Gommers

**is / wordt opgenomen op de termijnagenda?**

niet op termijnagenda

**naar raadscommissie:**

- ☐ Nee  
☐ Ja, ter informatie / voor overleg met college  
☒ Ja, ter voorbereiding behandeling c.q. besluitvorming raad

**aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk)**

**negatieve advies:**

n.v.t.

**naar gemeenteraad:**

- ☐ nee  
☒ ja

**de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord:**

n.v.t.

**communicatie via:**

- ☒ persbericht  
☐ anders, nl  
☐ n.v.t.

**bijlagen:**

1. Raadsvoorstel
  2. Concept raadsbesluit
  3. Vast te stellen bestemmingsplan Boterstraat (incl. nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Boterstraat)
  4. Ingediende zienswijzen
  5. Grondexploitatie complex 21 Boterstraat
  6. Persbericht
-

## besluit

blad : 3 / 7

datum nota : 19-10-2017

---

**onderwerp:** IKZIE winterswijk, vaststelling bestemmingsplan Boterstraat

---

**behandeld door:** W. Oortman, J. Eijpe

---

**datum besluit door college B&W:** 24 oktober 2017

---

**besluit:**

1. De raad voorstellen in te stemmen met de 'Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Boterstraat'.
  2. De raad voorstellen het bestemmingsplan Boterstraat ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
  3. De raad voorstellen het grondexploitatiecomplex 21 Boterstraat met inbegrip van de grondexploitatiebegroting vast te stellen.
  4. De raad voorstellen 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.
- 

**overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:**

---

paraaf secretaris:



## B&W-nota

blad

: 4 / 7

datum nota

: 19-10-2017

---

### inleiding:

In 2011 is gestart met het project IKZIE winterswijk. 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. Op 4 juli 2017 heeft uw 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.

---

### advies:

1. De raad voor te stellen in te stemmen met de 'Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Boterstraat'.
2. De raad voor te stellen het bestemmingsplan Boterstraat ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
3. De raad voor te stellen het grondexploitatiecomplex 21 Boterstraat met inbegrip van de grondexploitatiebegroting vast te stellen.
4. De raad voor te stellen 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.

---

### argumenten/onderbouwing:

*Ad 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 deze adviesnota.

*Ad 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.

*Ad 3. en 4. Voor deze ontwikkeling dient een grondexploitatie 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.

---

**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.

---

**advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:**

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan het waterschap Rijn & IJssel en aan de provincie Gelderland. De provincie heeft geen zienswijze ingediend, maar ambtshalve meegedeeld dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal (woningbouw)beleid.

---

**scenario's (indien gewenst/mogelijk):**

N.v.t.

---

**financiële paragraaf incl. financiële 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. Eventueel toe te kennen planschade komt ten laste van de grondexploitatie.

---

**overige risico's:**

N.v.t.

---

**aspecten duurzaamheid:**

In uw Collegeprogramma 'Samen Verder 2014-2018' is in programma 5 (Innovatie, Duurzame energie en Milieu) het standpunt ingenomen dat op gemeentelijke bouwlocaties zoveel mogelijk energieneutraal moet worden gebouwd. In de Energievisie 2017 is dit standpunt overgenomen: op gemeentelijke bouwlocaties wordt duurzaam en bij voorkeur energieneutraal gebouwd.

Plan Boterstraat heeft een zongerichte verkaveling en is mede daardoor geschikt voor het bouwen van energie neutrale 'all electric' woningen. In relatie daarmee is in de Energievisie ook vastgelegd dat in beginsel geen gasleidingen meer worden aangelegd bij nieuwbouwlocaties.

Plan Boterstraat is echter een inbreidingslocatie waar alle nutsvoorzieningen (inclusief gas) al in de openbare weg aanwezig zijn. In principe kunnen hier op aanvraag bij de netbeheerder eenvoudig huisaansluitingen worden gerealiseerd.

Om desondanks te waarborgen dat er op Plan Boterstraat alleen energieneutrale 'all electric' woningen worden gebouwd zullen we in de verkoopvoorwaarden onder andere vastleggen dat:

- er geen huisaansluitingen voor gas gerealiseerd mogen worden;
- levering van de kavels pas plaatsvindt nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning is verleend en daaruit blijkt dat de te bouwen woning energieneutraal is.

Verder is in de Energievisie het standpunt ingenomen dat analoog aan Plan Morgenzon bij ieder nieuwbouwproject op gemeentelijke gronden indien mogelijk een duurzaamheidskorting wordt gegeven op de grondprijs. De bouwgrondprijs voor de locatie Boterstraat is door uw college al vastgesteld op € 310,-/m<sup>2</sup> vrij op naam. Op plan Morgenzon was het bouwen van een extra duurzame of energieneutrale woning facultatief en was de korting bedoeld om bouwers te stimuleren duurzaam te bouwen. Op plan Boterstraat stellen we het bouwen van een energieneutrale woning verplicht. Omdat de vraag naar kavels op plan Boterstraat groot is en het aanbod beperkt, wordt het verstrekken van een duurzaamheidskorting in dit geval niet doelmatig geacht.

---

**vervolgprocedure en planning:**

Wanneer uw college instemt met dit voorstel, dan zal het bestemmingsplan Boterstraat ter vaststelling worden voorgelegd aan de raad. Wanneer de raad het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, vaststelt, dan zal dit vastgestelde bestemmingsplan 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 treedt het bestemmingsplan in werking.

---

**relatie met andere besluitvorming/andere projecten:**

N.v.t.

---

**integriteitstoets:**

N.v.t.

---

Zaaknummer: 137093



**overige opmerkingen:**

N.v.t.

---