



Raadsvoorstel

Vergadering d.d.	19 april 2016	Agendapunt:	6. R 16-13
Datum B&W	15 maart 2016	Portefeuillehouder	ATH
Document-nr	16.02273	Opsteller	bjoo01

Onderwerp

Bestemmingsplan "Steensel, herziening uitbreidingen" (vaststelling 9^e begrotingswijziging 2016)

Voorstel

1. het bestemmingsplan "Steensel, herziening uitbreidingen" van 9 december 2015 en kenmerk NL.IMRO.0770.BPSheruit4007-ONTW zowel analoog als digitaal vast te stellen met:
 - a. het identificatienummer NL.IMRO.0770.BPSheruit4007-VAST;
 - b. de ondergrond grootschalige basiskaart (GBK) (2015-04-28);
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. aanvullende kredieten beschikbaar te stellen van € 96.863,-- voor Steensel-Noord en € 112.389,- voor Boterbochten en de 9^e begrotingswijziging 2016 vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Op 26 mei 2009 heeft uw raad Eersel het bestemmingsplan "Kom Steensel" vastgesteld. In dit plan is onder andere het nieuwe woongebied Steensel-Noord aan de noordzijde van de kern van Steensel opgenomen, waarmee de bouw van maximaal 44 woningen in verschillende typologieën is mogelijk gemaakt. Inmiddels is een groot deel van de uitbreidingswijk gerealiseerd.

Het bestemmingsplan "Boterbocht II, Steensel Zuid", vastgesteld d.d. 30 september 2010, maakt de tweede woningbouwlocatie in Steensel mogelijk. Conform dit bestemmingsplan mogen aan de zuidzijde van de kern Steensel maximaal 33 woningen in verschillende typologieën worden gebouwd. Ook deze uitbreidingswijk is deels gerealiseerd.

In beide geldende bestemmingsplannen zijn de locatie van het hoofdgebouw van de woningen (bouwvlak), de bebouwingstypologie, het aantal woningen per bouwvlak en de hoogtes precies op de verbeelding (plankaart) vastgelegd. Ook de ligging van de wegen en het groen is ingetekend op de verbeelding.

Zoals reeds aangegeven zijn beide woningbouwprojecten de afgelopen jaren deels gerealiseerd. Voor de verdere planrealisatie wenst de gemeente beter in te kunnen spelen op de huidige vraag op de woningmarkt. Dit betekent onder andere dat er een beperkt aantal woningen bij komt en andere bebouwingstypologieën gerealiseerd moeten worden. Hiervoor is reeds een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld. Daarnaast wenst de gemeente enige mate van flexibiliteit in het bestemmingsplan voor de woningbouw-ontwikkelingslocaties in te bouwen, zodat ook de komende jaren in de actuele woningbouwbehoefte kan worden voorzien.

In 2011 heeft reeds een herziening van het bestemmingsplan Kom Steensel plaatsgevonden voor een klein deel van Steensel-Noord, zodat voor dat plangebied 4 patiowoningen in plaats van de oorspronkelijke 3 seniorenwoningen zijn toegestaan.

Daarnaast voorzien de geldende bestemmingsplannen in weinig flexibiliteit, doordat onder andere de woning-typologieën zijn vastgelegd. Om de verdere, gewijzigde ontwikkeling van beide woningbouwprojecten mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Bij deze bestemmingsplanherziening dient aangetoond te worden dat beide locaties geschikt zijn voor de nieuwe plannen.

De regels zijn met betrekking tot zogenaamde bijbehorende bouwwerken ook aangepast. Op deze wijze sluit dit beter aan bij de regeling voor het vergunningsvrij bouwen. Dit is ook al toegepast bij het bestemmingsplan "Herziening Koemeersdijk".

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 december 2015 tot en met 3 februari 2016 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Wettelijk en/of beleidskader

Toekomstvisie 2030, Kempisch wonen in een wereldregio
Woonvisie 2015
Wet ruimtelijke ordening
Besluit ruimtelijke ordening

Argumenten

1.1 De locatie is geschikt voor een dergelijke ontwikkeling.

Op beide locaties is al woningbouw mogelijk. De onderhavige herziening maakt het slechts mogelijk om het plangebied anders in te vullen.

1.2 Het plan is milieutechnisch inpasbaar.

Voor het bestemmingsplan is onderzocht of het plan milieutechnisch inpasbaar is. Hier zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

1.3 Het plan is meer flexibel.

Om in de toekomst beter te kunnen inspelen op veranderingen op de woningmarkt is gekozen voor een flexibele planopzet. Hierdoor kan bij de verkoop van de grond bepaald worden welk type woning gerealiseerd kan worden. Het plan bevat nog wel regels voor maatvoering. De starre bouwvlakken zijn verdwenen. Het is mogelijk verschillende type woningen te bouwen (rij, twee-onder-een kap en vrijstaand) binnen de bestemming woongebied. De openbare ruimte kan ook flexibel ingericht worden, alleen de elementen die voor de kwaliteit van het plan van belang zijn, zijn bestemd, zoals de groene afscherming van het plangebied en de groene elementen nabij de het meest westelijke wooncluster.

2.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad kan afzien van de vaststelling van het exploitatieplan, indien voldaan wordt aan drie minimaal te verzekeren facetten van grondexploitatie: (1) het verhaal van kosten is anderszins verzekerd, én (2) het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen wordt niet noodzakelijk geacht, én (3) ook het stellen van eisen en regels, of een uitwerking van regels wordt niet noodzakelijk geacht (artikel 6.12, lid 2 Wro). Wanneer op het moment van het vaststellen van het ruimtelijke besluit aan elk van deze drie criteria is voldaan, bestaat er geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen. De gewenste rechtsgevolgen worden dan immers al langs een andere weg bewerkstelligd. Doordat de gronden in het bezit zijn van de gemeente worden de drie facetten via de gronduitgifte geregeld.

Alternatieven

In dit raadsvoorstel wordt geen alternatief voorgesteld.

Risico's

Er zijn geen zienswijzen ingediend en omdat de gewijzigde plannen veel beter aansluiten op de vraag vanuit de markt worden er geen specifieke projectrisico's verwacht. De algemene risico's zoals het afzetrisico en het risico van rente- en prijsstijgingen blijven bij grondexploitaties altijd aanwezig.

Financieel

Voor het plan Steensel Noord is op basis van deze planologische herziening ook het bestemmingsplan geactualiseerd. De totale reeds gemaakte kosten bestaande uit grondaankopen, bestemmingsplankosten, plankosten, planschade en kosten voor het bouw- en woonrijpmaken bedragen € 3.905.409,-. De nog te maken kosten zijn € 366.908,- voor het woonrijpmaken, plankosten en rentekosten. De totale kosten komen daarmee uit op een bedrag van € 4.272.317,-. De gerealiseerde grondverkoop bedragen € 2.622.198,-. Het restant van de grondopbrengsten

bedraagt € 1.202.138,-. Het restant aan inkomsten verwachten we de komende drie jaren te realiseren. Het plan heeft een tekort van € 447.981,- op het einde van de looptijd. Voor dit bedrag is reeds een voorziening gevormd bij de jaarrekeningen van 2013 en 2014. Het reeds beschikbaar gestelde krediet voor de grondexploitatie bedraagt € 4.175.455,-. We vragen hierbij om het aanvullende krediet van € 96.863,- beschikbaar te stellen. De dekking hiervan vloeit voort uit de grondopbrengsten en de reeds gevormde voorziening.

Ook voor het plan Boterbochten is op basis van de planologische herziening het bestemmingsplan geactualiseerd. De totale reeds gemaakte kosten bestaande uit grondaankopen, bestemmingsplankosten, plankosten, planschade, rentekosten en kosten voor het bouw- en woonrijpmaken bedragen € 1.588.140,-. De nog te maken kosten zijn € 577.652,- voor het woonrijpmaken, plankosten, bijdrage in bovenwijkse kosten en rentekosten. De totale kosten komen daarmee uit op een bedrag van € 2.165.792,-. De gerealiseerde grondverkoop bedragen € 738.283,-. Het restant van de grondopbrengsten bedraagt € 2.197.701,-. De totale opbrengsten komen daarmee uit op een bedrag van € 2.935.984,-. Het restant aan inkomsten verwachten we de komende vier jaren te realiseren. De totale opbrengsten zijn hoger dan de totale kosten waaruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Het reeds beschikbaar gestelde krediet (2010) voor de grondexploitatie bedraagt € 2.053.403,-. We vragen hierbij om het aanvullende krediet van € 112.389,- beschikbaar te stellen. De dekking hiervan vloeit voort uit de (nog te ontvangen) grondopbrengsten.

Communicatie/Participatie

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt.

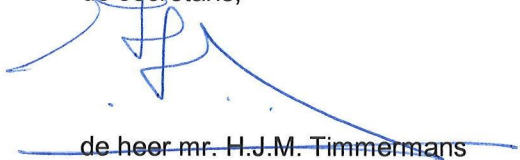
Planning

Het bestemmingsplan wordt 2 weken na vaststelling gepubliceerd, vervolgens is het gedurende zes weken mogelijk om beroep in te stellen. Na deze termijn is het plan onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld.

Bijlagen

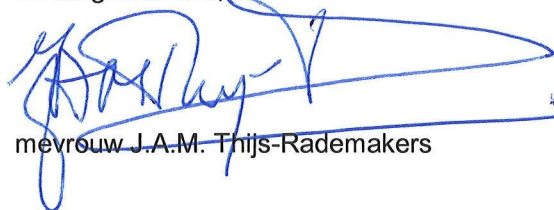
- Het ontwerpbestemmingsplan "Steensel, herziening uitbreidingen" en bijlagen;
- Aangepaste bouwgrondexploitaties.

Eersel, 15 maart 2016
Burgemeester en wethouders van Eersel
de secretaris,



de heer mr. H.J.M. Timmermans

de burgemeester,



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Aangepast na de commissievergadering

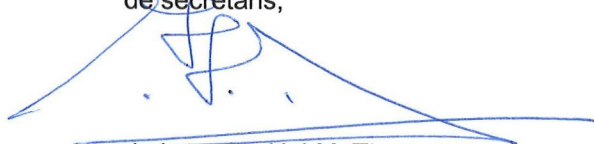
Voorafgaand aan de commissiebehandeling is er een schriftelijke vraag gesteld door het CDA met betrekking tot de begrotingswijziging en het eventueel verhogen van de voorziening voor Steensel-Noord (vraagnummer 15). Uit het schriftelijk antwoord blijkt dat er voor Steensel-Noord geen begrotingswijziging moet worden vastgesteld aangezien er voor dit plan bij de vastgestelde jaarrekening 2014 reeds een aanvullende voorziening is gevormd voor het voorzienbare tekort aan het einde van de looptijd. Dit betekent dat er enkel een begrotingswijziging dient te worden vastgesteld voor Boterbochten.

Het aangepaste voorstel luidt als volgt:

1. het bestemmingsplan "Steensel, herziening uitbreidingen" van 9 december 2015 en kenmerk NL.IMRO.0770.BPSheruit4007-ONTW zowel analoog als digitaal vast te stellen met:
 - a. het identificatienummer NL.IMRO.0770.BPSheruit4007-VAST;
 - b. de ondergrond grootschalige basiskaart (GBK) (2015-04-28);
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 112.389,- voor Boterbochten en hiervoor de 9^e begrotingswijziging 2016 vast te stellen.

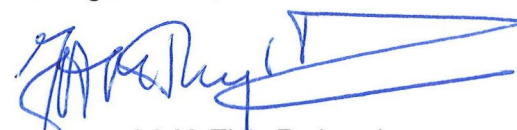
Eersel, 12 april 2016

Burgemeester en wethouders van Eersel
de secretaris,



de heer mr. H.J.M. Timmermans

de burgemeester,



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Raadsbesluit

R 16-13

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 maart 2016;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 5 april 2016;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Steensel, herziening uitbreidingen" van 9 december 2015 en kenmerk NL.IMRO.0770.BPSheruit4007-ONTW zowel analoog als digitaal vast te stellen met:
 - a. het identificatienummer NL.IMRO.0770.BPSheruit4007-VAST;
 - b. de ondergrond grootschalige basiskaart (GBK) (2015-04-28);
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 112.389,- voor Boterbochten en hiervoor de 9^e begrotingswijziging 2016 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 19 april 2016

De raad voornoemd

de griffier,



de heer H.J. Broekman

de voorzitter,



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Aanpassing Bouwgrondexploitatie **Grondexploitatie Boterbocht II (Steensel zuid)**

docs 199753

		Vorbereidende kosten en rente t/m heden	Kosten/opbrengsten	Reeds beschikbaar krediet 1)	Aanvullende beschikbaar te stellen:
A	Reeds gemaakte kosten		€ 1.588.141		
B	Nog te maken kosten	Bouw-en woonrijpmaakkosten, stortingen in voorzieningen en verdere voorbereidings- en toezichtskosten, incl.rente	€ 577.652		
C	Geraamde opbrengsten	Totaal benodigd krediet	€ 2.165.792	€ 2.053.403	€ 112.389
		Grondverkopen	€ 2.935.984		
		Overige opbrengsten (overeenkomst)	€ -		
		Meeropbrengst	€ 770.192		

1) Raad dd. 31/3/2009 , 24/6/2009 en 30/9/2010

2) looptijd plan 2009 t/m 2020

Eersel, 8 maart 2016

16.05.2016

Overzicht begrotingswijziging

BEGROTINGSWIJZIGINGSNUMMER 9

Bestemmingsplan Boterbochten

De raad van Gemeente Eersel

besluit de begroting van inkomsten en uitgaven door middel van

begrotingswijzigingsnummer 9 Bestemmingsplan Boterbochten

van het begrotingsjaar 2016 als volgt te wijzigen:

Totaal begrotingswijzigingsnummer

9 Bestemmingsplan Boterbochten

	Primitieve begroting	Begrotings wijzigingen	Voorgestelde wijziging	Totaal na wijziging
Uitgaven	0	0	112.389	112.389
Inkomsten	35.088	4.292.488	112.389	4.439.965
Saldo	- 35.088	- 4.292.488	0	- 4.327.576
Decimale rubriek 6 - Exploitatie				
	Primitieve begroting	Begrotings wijzigingen	Voorgestelde wijziging	Totaal na wijziging
Uitgaven	0	0	112.389	112.389
Inkomsten	0	0	112.389	112.389
Saldo	0	0	0	0
Grootboeknummer				
Kosten/opbrengstsoort				
80351019 Boterbogten (BIE)	0	0	112.389	112.389
Inkomsten	0	0	112.389	112.389
Saldo	0	0	0	0
20006 dividend/rente etc.				
	0	0	141.210	141.210
Uitgaven	0	0	0	0
Inkomsten	0	0	0	0
Saldo	0	0	141.210	141.210
33007 grondtransacties				
	0	0	0	0
Uitgaven	0	0	112.389	112.389
Inkomsten	0	0	0	0
Saldo	0	0	- 112.389	- 112.389
33008 planning en voorbereiding				
	0	0	51.680	51.680
Uitgaven	0	0	0	0
Inkomsten	0	0	0	0
Saldo	0	0	51.680	51.680
42002 bijdrage(n) derden (incl. schade-uitk.)				
	0	0	- 9.700	- 9.700
Uitgaven	0	0	0	0
Inkomsten	0	0	0	0
Saldo	0	0	- 9.700	- 9.700
60002 toevoeging aan reserves				
	0	0	- 70.801	- 70.801
Uitgaven	0	0	0	0
Inkomsten	0	0	0	0
Saldo	0	0	- 70.801	- 70.801

Overzicht begrotingswijziging

BEGROTINGSWIJZIGINGSNUMMER 9

Bestemmingsplan Boterbochten

Aldus vastgesteld door de raad van Gemeente Eersel

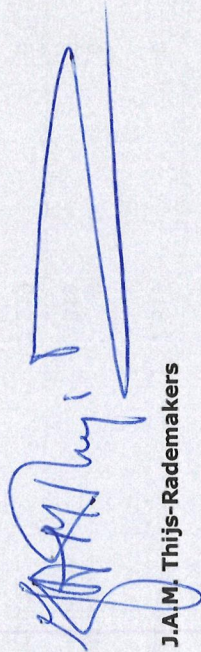
in zijn openbare vergadering van 19-04-2016

De griffier,



H.J. Broekman

De voorzitter,



J.A.M. Thijs-Rademakers

		Primitieve begroting	Begrotings wijzigingen	Voorgestelde wijziging	Totaal na wijziging
Decimale rubriek 7 - Investerings					
		0	0	0	0
		35.088	4.292.488	0	4.327.576
	Saldo	- 35.088	- 4.292.488	0	- 4.327.576
Grootboeknummer					
Kosten/opbrengstsoort					
99030101 Reserve bovenwijkse voorzieningen					
		0	0	0	0
		32.569	0	- 60.718	- 28.149
	Saldo	- 32.569	0	60.718	28.149
60002 toevoeging aan reserves					
		0	0	0	0
		32.569	0	- 60.718	- 28.149
	Saldo	- 32.569	0	60.718	28.149
99030229 BR Rood met Groenfonds					
		0	0	0	0
		2.519	0	- 10.083	- 7.564
	Saldo	- 2.519	0	10.083	7.564
60002 toevoeging aan reserves					
		0	0	0	0
		2.519	0	- 10.083	- 7.564
	Saldo	- 2.519	0	10.083	7.564
99999999 Sluitrek.rubr. 7 (t.b.v. begr.wijz.)					
		0	0	0	0
		0	4.292.488	70.801	4.363.289
	Saldo	0	- 4.292.488	- 70.801	- 4.363.289
00001 niet nader in te delen					
		0	0	0	0
		0	4.292.488	70.801	4.363.289
	Saldo	0	- 4.292.488	- 70.801	- 4.363.289