

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 25 april 2024

Zaaknummer : 666305

Onderwerp: : Bestemmingsplan, exploitatieplan, beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie De Tuit

De raad wordt voorgesteld

1. Instemmen met de 'Nota zienswijzen De Tuit' en de daarin voorgestelde ambtshalve wijzigingen
2. Het bestemmingsplan De Tuit gewijzigd vaststellen, zoals vervat in de Verbeelding NL.IMRO.1509.BP000242-ON01.gml met bijbehorende regels en toelichting
3. Het exploitatieplan De Tuit gewijzigd vaststellen, zoals vervat in de Exploitatieplankaart NL.IMRO.1509.EP000242-ON01.gml met bijbehorende regels en toelichting
4. Het beeldkwaliteitsplan De Tuit vaststellen
5. De grondexploitatie De Tuit vaststellen met een tekort van € 2.267.806 op eindwaarde
6. Voor de grondexploitatie De Tuit een doorlooptijd van 12 jaar autoriseren
7. Een verliesvoorziening treffen van € 2.267.806 voor het tekort in de grondexploitatie
8. In afwijking van de Financiële verordening een uitvoeringskrediet van € 30.645.772 op eindwaarde verstrekken voor de ontwikkeling van het totale plan De Tuit

Aanleiding

Op 21 november 2023 besloot het college de volgende stukken voor woningbouwplan De Tuit ter inzage te leggen: ontwerpbestemmingsplan, ontwerpexploitatieplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en de ontwerpbeschikking hogere waarden Wet geluidhinder. Deze stukken hebben vervolgens zes weken ter inzage gely van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024. In die periode konden zienswijzen op de stukken worden ingediend bij de gemeenteraad. Met de publicatie van de stukken startte de formele procedure.

Er zijn zes zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en -exploitatieplan ingediend. Deze worden behandeld in de 'Nota zienswijzen en nota van ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan, ontwerpexploitatieplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan De Tuit' en leiden tot een beperkte aanpassing van het exploitatieplan. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen nodig.

De aangepaste stukken zijn nu klaar om ter vaststelling aan de raad te worden voorgelegd. Daarnaast wordt de raad gevraagd de grondexploitatie vast te stellen en een verliesvoorziening te treffen. Tot slot wordt de raad gevraagd een uitvoeringskrediet vast te stellen.

Deze stappen zijn verwoord in de beslispunten en argumenten.

Wat wordt met beslissing bereikt

Met de realisatie van De Tuit voorzien we in de woningbehoefte. Een vastgesteld bestemmingsplan is de basis voor de start voor werkzaamheden in het gebied, zodat een substantiële bijdrage kan worden geleverd aan de grote vraag naar woningen in Varsseveld.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1. De beoordeling van de zienswijzen leidt slechts tot enkele ambtshalve aanpassingen die niet raken aan de essentie van de uitgangspunten van het plan

Tegen de stukken die als ontwerp ter inzage hebben gelegen zijn zes ontvankelijke zienswijzen ingediend. Het lage aantal zienswijzen lijkt voor een groot deel te danken aan de uitgebreide participatie vanaf voorjaar 2021 (moment van aanwijzen woningbouwlocaties en vestigen voorkeursrecht gemeenten door raad) tot nu. Door inwoners/ belanghebbenden vroegtijdig in het traject te betrekken hebben we samen met hen de plannen kunnen optimaliseren. Dit heeft geleid tot een groot draagvlak voor de plannen zoals ze nu voor liggen.

Deze zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en van een reactie voorzien. Dit is allemaal verwoord in de Nota zienswijzen en nota van ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan, ontwerpexploitatieplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan "De Tuit" (bijlage 4). De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aantal kleine ambtshalve aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan en in het ontwerpexploitatieplan.

2.1. Het vaststellen van een bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteit is een bevoegdheid van de gemeenteraad

Dit argument geldt ook voor de beslispunten 3 en 4. Het college heeft op 21 november 2023 besloten het ontwerpbestemmingsplan De Tuit samen met het ontwerpexploitatieplan De Tuit en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan De Tuit, in procedure te brengen. Vervolgens is de raad op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan en exploitatieplan al dan niet gewijzigd, vast te stellen. In bijlage 6 wordt de inhoud van het bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan nader onderbouwd.

5.1. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de vaststelling van de grondexploitatie gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan

Doel van de grondexploitatie is het bepalen van de financiële haalbaarheid van de totale ontwikkeling van De Tuit inclusief het bepalen van de hoogte van de benodigde verliesvoorziening en het bieden van inzicht in de impact van bijbehorende risico's. Het vaststellen van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de raad. Op basis van het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan De Tuit is de grondexploitatie opgesteld (geheime bijlage 5).

Het college heeft geheimhouding op de grondexploitatie gelegd.

De grondexploitatie kent onder de streep een tekort van € 2.267.806 op eindwaarde, wat vooral verklaard kan worden door de gemeentelijke ambities voor De Tuit:

- 1 Een Achterhoeks woonmilieu met een relatief lage dichtheid
- 2 Een woningbouwprogramma in lijn met de Regionale Woondeal met daarin minimaal 60 % betaalbare woningen
- 3 Een hoge kwaliteit van de openbare ruimte

De raad besluit over vaststelling van deze grondexploitatie tegelijk met vaststelling van het bestemmingsplan. Een vastgestelde grondexploitatie is in de verdere uitwerking en uitvoering het financiële kader. De grondexploitatie die nu voorligt, is overigens een momentopname en deze grondexploitatie wordt jaarlijks herzien.

In De Tuit is geen sprake van volledig gemeentelijk grondeigendom, waardoor er administratief sprake is van een BIE (bouwgrond in exploitatie) én faciliterend grondbeleid (gemengd project). Het tekort in de grondexploitatie is € 2,3 miljoen op eindwaarde. Wij kiezen hier voor eindwaarde om zo maximaal mogelijk gedekt te zijn en omdat we sluiten met een verwacht verlies van 2,3 miljoen waarvoor we een voorziening moeten treffen, dat beslag gaat leggen op ons weerstandsvermogen. Zie voor meer details hoofdstuk 7 van geheime bijlage 5. Overigens is de grondexploitatie een momentopname en wordt deze jaarlijks (verplicht) herzien.

6.1. De raad moet een looptijd van een grondexploitatie langer dan 10 jaar autoriseren

Op grond van de BBV moet de raad een looptijd van een grondexploitatie van meer dan 10 jaar autoriseren en motiveren. De grondexploitatie De Tuit loopt van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2035. Dat is een doorlooptijd van 12 jaar en dat is 2 jaar langer dan de periode van 10 jaar zoals die in de BBV wordt meegegeven. Een langere looptijd kan mits je beheersmaatregelen neemt. De beheersmaatregelen voor de langere doorlooptijd zijn verwoord in de toelichting op de grondexploitatie.

7.1. Voor het tekort in de grondexploitatie moet een verliesvoorziening van € 2.267.806 worden getroffen

Op basis van de eisen in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (art. 44 BBV) moet de raad een voorziening treffen ter grootte van het tekort in de grondexploitatie (€ 2,3 miljoen). Daarom ook is een beslispunt voor de raad om die verliesvoorziening van € 2,3 miljoen te treffen. We gaan per slot van rekening voor de kwaliteit van het plan en in het bijzonder de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij wegen de positieve maatschappelijke effecten van De Tuit (volkshuisvesting, werkgelegenheid, behoud voorzieningenniveau) ook mee. De aanleiding van het tekort is onder 3.3 verder toegelicht (en uitgebreid in de grondexploitatie, geheime bijlage 5). Een beperkt verlies is daardoor acceptabel.

Omdat de grondexploitatie jaarlijks wordt herzien, is ook de verliesvoorziening dynamisch; deze kan elk jaar in omvang wijzigen.

8.1. Voor de realisatie van De Tuit is een investeringskrediet van € 30.645.772 nodig

Om eind 2024 te kunnen starten met het bouwrijp maken van de 1e fase van De Tuit, gevolgd door gehele woningbouwontwikkeling vanaf 2025 tot en met oplevering van de laatste woningen en openbare ruimte, is een investeringskrediet nodig. De grondexploitatie laat zien dat afgerond € 30,7 miljoen (op eindwaarde) nodig is voor aankoop van gronden (niet in eigendom zijnde bij mogelijke zelfrealisatoren), bouw- en woonrijp maken inclusief plankosten en planschade voor De Tuit als totaal. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente de gronden verwerft van alle eigenaren met uitzondering van de gronden van zelfrealisatoren (ca. 40 % van het plangebied) en dat de gemeente alle gronden in het plangebied (100 %) bouw- en woonrijp maakt.

In afwijking van onze financiële verordening vragen we nu in één keer het totaalkrediet aan bij de gemeenteraad. Het is nl. gebruikelijk om een totaalkrediet aan te vragen voor de gehele planperiode. Jaarlijks wordt deze geactualiseerd en teruggekoppeld aan de raad (5.3.1. BBV), zoals ook gebeurt bij alle overige bouwgrondexploitaties. De raad heeft budgetrecht en besluit daarover.

De omvang van deze investeringen staan in paragraaf 7.1 van de bijgevoegde grondexploitatie (geheime bijlage 5).

Kanttekeningen

a. Het raadsbesluit tot vaststelling van de stukken kan leiden tot beroep

Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd en de stukken staan vervolgens open voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Beroep bij de ABRvS kan leiden tot vertraging van het onherroepelijk worden van de stukken.

We hebben in de voorbereiding van de plannen door participatie met eigenaren, omwonenden en andere belanghebbenden gepoogd zoveel mogelijk wensen in de plannen mee te nemen. Ook met een beperkt deel van de zienswijzen hebben we nu in de vast te stellen plannen rekening gehouden. Het risico op beroep is daarmee laag (zie ook het lage aantal zienswijzen in de ontwerpfasen), maar niet nul. Voor de weerlegging van eventueel beroep bij de ABRvS verwachten we voldoende onderbouwing te hebben, zoals ook al verwoord in de Nota zienswijzen.

b. De financiële beslissingen hebben impact op de gemeentelijke financiën

De raad wordt gevraagd financiële beslissingen te nemen die impact hebben op de gemeentelijke financiën en het weerstandsvermogen en de leningcapaciteit van de gemeente. Onder de kop Kosten, baten, dekking wordt daar nader op ingegaan.

Kosten, baten, dekking

De kosten en baten van het voorstel zijn als volgt becijferd (zie de grondexploitatie in geheime bijlage 5):

- De kosten bedragen € 30.645.772 (eindwaarde)
- De baten bedragen € 28.377.966 (eindwaarde) -/-
- Verwacht resultaat € -2.267.806 (eindwaarde)

Hieronder wordt een en ander toegelicht.

Kosten

De raad wordt gevraagd:

1. De grondexploitatie De Tuit met een tekort van afgerond 2,3 mln. op eindwaarde vast te stellen (en daarvoor een verliesvoorziening te treffen)
2. Een uitvoeringskrediet van 30,7 mln. op eindwaarde te verstrekken

Het voorstel kost dus 30,7 mln. voor de ontwikkeling van De Tuit (investeringen op eindwaarde). In hoofdstuk 4 van de bijgevoegde grondexploitatie (geheime bijlage 5) worden de kosten nader onderbouwd. De raad wordt gevraagd dit bedrag beschikbaar te stellen als investeringskrediet om daadwerkelijk met de realisatie van De Tuit te kunnen starten. De dekking van dit investeringskrediet komt uit de grondexploitatie die met de vaststelling daarvan door de raad wordt geopend. Gedurende planperiode worden in dit grondexploitatiecomplex (BIE) kosten en opbrengsten geboekt.

Onder Risico's en weerstandsvermogen wordt ingegaan op de verliesvoorziening.

Dekking

De kosten van ontwikkeling van De Tuit (30,7 mln. uitvoeringskrediet) worden grotendeels gedekt door opbrengsten uit grondverkoop. Zie hoofdstuk 5 van de grondexploitatie.

Voor het restant van de dekking van de kosten zijn aanvragen ingediend bij RVO en bij de provincie voor financiële bijdragen aan het project. Bij RVO gaat het om een Woningbouwimpuls-aanvraag van maximaal € 1,5 miljoen en bij de provincie om een aanvraag versnelling woningbouw van maximaal € 566.000 (€ 1.000 / woning). Als deze aanvragen worden gehonoreerd, kunnen daarmee het tekort en de verliesvoorziening worden verkleind. De provincie heeft op 9 februari een subsidie verleend van maximaal € 566.000 onder de opschortende voorwaarde dat de subsidieaanvraag Woningbouwimpuls van RVO wordt toegekend. Op het moment van het in procedure brengen van de stukken was nog geen duidelijkheid over het al of niet toekennen van de hiervoor benoemde bijdrage van RVO in het kader van de Woningbouwimpuls.

Overigens zijn de genoemde subsidiebedragen bedragen op netto contante waarde. Het grondexploitatie resultaat is € 2,3 mln. op eindwaarde en € 1,79 mln. op netto contante waarde (ncw). De bijdrage van de WBI bedraagt maximaal 50% van het publiek financieel tekort. De andere 50% moet door de gemeente en/of andere overheden gedekt zijn. Dat kan bij de vaststelling van de subsidies straks inhouden dat de bijdrage van de gemeente aan het publiek tekort ca. 4,5 ton (netto contant) is mits de provincie eenzelfde bijdrage doet. Het grondexploitatie resultaat en de verliesvoorziening worden echter op eindwaarde – € 2,3 mln. – gepresenteerd.

Risico's en weerstandsvermogen

In de grondexploitatie is een risicoanalyse uitgevoerd (hoofdstuk 8). De uitkomst van de risicosimulatie laat de gevoeligheden zien, maar ook met welk bedrag we in ons weerstandsvermogen rekening moeten houden. In de grondexploitatie is ook rekening gehouden met een langere looptijd.

De te nemen verliesvoorziening van 2,3 mln. op eindwaarde heeft impact op ons weerstandsvermogen en zet extra druk op onze leningportefeuille. Dat kan betekenen dat andere investeringen dan wellicht niet door kunnen gaan. In ieder geval in de aanloop naar de Voorjaarsnota wordt hieraan aandacht besteed.

De investeringen voor de toekomstige woningbouwlocaties, waaronder De Tuit, zijn overigens al in de huidige meerjarige balans verwerkt. Het is wel zo dat als we gaan starten met De Tuit we niet tegelijkertijd kunnen starten met bijvoorbeeld Varsseveld 't Hiddink. Ook andere investeringen moeten passen binnen onze maximale leencapaciteit. Hierbij wordt in de Voorjaarsnota expliciet stil gestaan.

De kans om de WBI-bijdrage toegekend te krijgen, is mede afhankelijk van het aantal aanvragen die ingediend worden en ook van de daarmee gepaard gaande ontwikkelingen, zoals een binnenstedelijke ontwikkeling versus een uitbreidingslocatie (uitleglocatie). In de risicoanalyse in de grondexploitatie hebben we rekening gehouden met de subsidie, maar we schatten de kans dat de subsidie ook daadwerkelijk valt laag in.

Uitvoering

Planning

Na vaststelling in het college, worden de raadsstukken aangeboden voor behandeling in de cyclus van april. Na vaststelling door de raad worden het vastgestelde bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

Communicatie vindt net zoals alle andere stappen die voorgaand gezet zijn in project De Tuit plaats via de kanalen die ontwikkeld zijn gedurende het hele proces. Vanaf het begin zijn inwoners en belanghebbenden betrokken en is participatie belangrijk geweest. Middelen die daarvoor zijn ingezet zijn: mailinglijst, nieuwsbrief, website, inloopmomenten, persoonlijke gesprekken, brieven en het online platform 'Onze Oude IJsselstreek'. Opvallend is het lage aantal zienswijzen tegen de ontwerpstukken. Deze vorm van participatie wordt in het verdere traject van De Tuit voortgezet.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan De Tuit (regels, toelichting en verbeelding) incl. bijlagen
2. Exploitatieplan De Tuit incl. bijlagen
3. Beeldkwaliteitsplan De Tuit
4. Nota zienswijzen en nota van ambtshalve aanpassingen
5. Grondexploitatie De Tuit (**GEHEIM**)
6. Nadere onderbouwing argument 2.1 bij raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d.

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
-stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
-

Raadsvergadering d.d. 25 april 2024

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

overwegende dat het voor de ontwikkeling van woningbouwplan De Tuit nodig is een bestemmingsplan, exploitatieplan, beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie vast te stellen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 maart 2024

gelet op het bepaalde in de

BESLUIT:

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen De Tuit' en de daarin voorgestelde ambtshalve wijzigingen
2. Het bestemmingsplan De Tuit gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in de Verbeelding NL.IMRO.1509.BP000242-ON01.gml met bijbehorende regels en toelichting
3. Het exploitatieplan De Tuit gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in de Exploitatieplankaart NL.IMRO.1509.EP000242-ON01.gml met bijbehorende regels en toelichting
4. Het beeldkwaliteitsplan De Tuit vast te stellen
5. De grondexploitatie De Tuit vast te stellen met een tekort van € 2.267.806 op eindwaarde
6. Voor de grondexploitatie De Tuit een doorlooptijd van 12 jaar autoriseren
7. Een verliesvoorziening te treffen van € 2.267.806 voor het tekort in de grondexploitatie
8. In afwijking van de Financiële verordening een uitvoeringskrediet van € 30.645.772 op eindwaarde verstrekken voor de ontwikkeling van het totale plan De Tuit

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 25 april 2024

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

O.E.T. van Dijk