

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering

d.d. 10 juli 2024

nr. Nummer 12

### Onderwerp:

Vaststelling grondexploitatie Buurse De Noor Oost en bestemmingsplan 'Burse en St. Isidorushoeve, partiële herziening De Noor-Oost'

---

### Voorstel:

1. a. De grondexploitatie Buurse De Noor Oost vast te stellen.  
b. Een krediet van € 286.870 voor de grondexploitatie Buurse De Noor Oost beschikbaar te stellen  
c. Bijgaande begrotingswijziging vast te stellen.  
d. Geen exploitatieplan op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
  2. a. De zienswijzennota 'Burse en St. Isidorushoeve, partiële herziening De Noor-Oost', d.d. mei 2024, waarin de reacties op de ingediende zienswijzen zijn opgenomen, vast te stellen.  
b. Het bestemmingsplan 'Burse en St. Isidorushoeve, partiële herziening De Noor-Oost', zoals opgenomen in het GML bestand NL.IMRO.0158.BP1213-0002, op grond van artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening (oud) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
- 

### Inleiding / aanleiding

In Buurse zijn in 2021 de laatste woningbouw kavels aan de Grashof uitgegeven. Op dit moment zijn er in Buurse geen locaties waar nieuwe (betaalbare) woningbouw ontwikkeld kan worden. Nieuwe woningbouw is essentieel voor de leefbaarheid van de kern. Er is met name een urgente behoefte aan kleinere kavels voor starters en senioren. Starters kunnen nu lastig een woning vinden en trekken daardoor weg naar omliggende kernen. Zij kunnen door de realisering van extra woningen in Buurse blijven. Senioren willen vaak kleiner wonen en in de kern blijven wonen. Doordat zij verhuizen ontstaat er doorstroming in de bestaande woningvoorraad.

Door de ligging van Buurse in een essenlandschap is het lastig om geschikte uitbreidingslocaties te vinden waar op korte termijn woningbouw kan worden ontwikkeld. De locatie bij het trapveldje van De Noor is de meest kansrijke locatie waar op korte termijn de bouw van woningen kan plaats vinden. Gronden zijn in eigendom van de gemeente. Er is daarom voor deze locatie een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarbij maximaal 5 woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit stedenbouwkundige plan is middels een startvoorstel op 14 november 2023 voorgelegd aan de commissie Ruimte voor wensen en bedenkingen. Vanuit de commissie werd met name aandacht gevraagd voor de realisering van betaalbare woningen in de kern Buurse.

De gemeente is eigenaar van de gronden bij het trapveldje van De Noor. Om deze woningbouw te kunnen ontwikkelen is het vaststellen van een grondexploitatie noodzakelijk. Daarom stellen wij voor om de grondexploitatie Buurse De Noor Oost vast te stellen en de bijbehorende financiële besluiten te nemen.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn er vanuit de omgeving vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat in de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan 'Buurse en St. Isidorushoeve, partiële herziening De Noor-oost' en hierbij is beoordeeld of de zienswijzen al dan niet tot een wijziging leiden. Deze afweging heeft geleid tot het bestemmingsplan zoals dat nu wordt voorgelegd.

Voor deze ontwikkeling is de bestemmingsplanprocedure uit de Wet ruimtelijke ordening van toepassing, omdat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Dit bestemmingsplan valt onder het overgangsrecht van de Omgevingswet.

#### Geheimhouding grondexploitatie

Wij hebben geheimhouding opgelegd vanwege de economische of financiële belangen van de gemeente en het goed functioneren van de overheid op de grondexploitatie Buurse De Noor Oost.

Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet kunnen wij op grond van een belang, genoemd in artikel 5.1, eerste en tweede lid, van de Wet open overheid een verplichting tot geheimhouding opleggen ten aanzien van informatie die bij dat orgaan berust. Het openbaar maken van informatie blijft ingevolge de Wet open overheid achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen en het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen.

De grondexploitatie Buurse De Noor Oost vormt de financiële onderbouwing van de ontwikkeling zoals omschreven in het bestemmingsplan 'Buurse en St. Isidorushoeve, partiële herziening De Noor Oost'. In de grondexploitatie zijn alle verwachte inkomsten en uitgaven geraamd. Het is niet wenselijk dat deze informatie openbaar wordt, omdat wij bijvoorbeeld nog een aanbesteding moeten doen voor het bouwen woonrijp maken van het terrein. Op het moment dat deze informatie openbaar wordt kan dit onze onderhandelingspositie schaden. Het is ook de algemene beleidslijn binnen deze gemeente en andere gemeenten dat grondexploitaties niet openbaar zijn.

Op grond van art. 89 lid 2 Gemeentewet wordt een verplichting tot geheimhouding in acht genomen door allen die van die informatie kennis dragen. Op grond van art. 89 lid 4 Gemeentewet duurt de verplichting tot geheimhouding over informatie die aan de raad is verstrekt voort totdat de raad de geheimhouding opheft.

#### **Bestuurlijk / wettelijk kader**

##### Rijk

Gemeentewet

Wet open overheid

Algemene wet Bestuursrecht (Awb)

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Omgevingswet (Ow)

##### Provincie Overijssel

Omgevingsvisie Overijssel

Omgevingsverordening Overijssel

## Gemeente

Ontwerp bestemmingsplan 'Buurse en St. Isidorushoeve, partiële herziening De Noor Oost'

Nota grondbeleid

Bestemmingsplan 'Buurse en St. Isidorushoeve'

Structuurvisie 2030: Haaksbergen, groenste dorp van Twente

Woonvisie "Goed wonen in Haaksbergen"

### **Argumenten**

*1.1. Een grondexploitatie is noodzakelijk om de gronden van het trapveldje voor woningbouw zelf te ontwikkelen.*

Wij willen deze locatie zelf ontwikkelen. Wij willen deze locatie niet verkopen aan een ontwikkelaar/marktpartij, omdat wij zelf regie willen houden. Wij willen graag snel deze locatie ontwikkelen, omdat er in Buurse behoefte is aan nieuwe woningen. Wij willen niet afhankelijk zijn van de planning van een ontwikkelaar/marktpartij. Om deze locatie te kunnen ontwikkelen is een grondexploitatie nodig.

Het vaststellen van de grondexploitatie brengt een aantal financiële consequenties met zich mee. Voor de uitvoering van de werkzaamheden uit de grondexploitatie hebben we krediet nodig. Dit betreft een krediet van € 286.870. De totale financiële gevolgen zijn verwerkt in de grondexploitatie en de begrotingswijziging.

Door de manier waarop het traject vorm heeft gekregen en de hieraan gerelateerde inrichting van de grondexploitatie zijn er diverse kosten in de reguliere exploitatiekosten van het jaar 2023 terecht gekomen die eigenlijk in de grondexploitatie hadden moeten landen. Naast extern gemaakte kosten zijn ook intern gemaakte uren niet op de grondexploitatie geboekt. Dit heeft als gevolg dat de grondexploitatie nu niet negatief uit komt. Als alle kosten juist aan de grondexploitatie waren toegerekend dan was deze op een (ruim) verlies van circa € 100.000 uitgekomen en had hier een verliesvoorziening voor geboekt moeten worden.

*1.2 Een exploitatieplan is in dit geval niet noodzakelijk, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.* Artikel 6.12.2.a van de Wro schrijft voor dat een exploitatieplan niet nodig is indien het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Ten behoeve van het plangebied is een grondexploitatie opgesteld waarmee het verschil tussen kosten en opbrengsten is gedekt. Het onderhavige plangebied is daarnaast volledig in eigendom bij de gemeente. Een exploitatieplan hoeft om die reden niet vastgesteld te worden.

*2.1. Voordat een plan kan worden vastgesteld moet een besluit genomen worden ten aanzien van de ingediende zienswijzen.*

Bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn er vier zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen en een reactie daarop zijn samengevat in de 'Zienswijzennota 'Ontwerpbestemmingsplan 'Buurse en St Isidorushoeve, partiële herziening De Noor oost'.

Uw raad dient te besluiten of deze zienswijzen worden overgenomen, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. In de zienswijzennota (bijlage) zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie en beoordeling voorzien. Deze nota is opgenomen als bijlage bij dit raadsvoorstel en maakt onderdeel uit van het besluit om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

*2.2 De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.*

Het honoreren van een zienswijze leidt ertoe dat het bestemmingsplan aangepast moet worden. Afhankelijk van de inhoud van de zienswijze heeft dit gevolgen voor de toelichting, de planregels en/of de verbeelding. In de zienswijzennota is per gehonoreerde zienswijze aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan aangepast is. De inhoud van de ingediende zienswijzen geven wel aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

In de toelichting (juridisch niet bindende deel) wordt een flora en fauna onderzoek en een geluidsonderzoek opgenomen. Bij de regels wordt bij de bestemming 'wonen-woonhuizen' aanvullend een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen en een voorwaardelijke verplichting voor geluid. Ook wordt deze maximale bouwhoogte van 12 meter op de verbeelding opgenomen.

Daarnaast is er in de zienswijzen de vraag gesteld of de huidige ontsluiting geschikt is als toegangsweg voor de nieuwe woningen. Dit blijkt het geval. Ook is in de zienswijzen de es aan de Alsteedseweg/Broekheurnerweg als alternatieve locatie aangedragen voor woningbouw. Woningbouw op deze locatie is in strijd met provinciaal beleid. Deze reacties hebben niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid.

Voor de overwegingen voor deze aanpassingen wordt verwezen naar de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan 'Buurse en St. Isidorushoeve, partiële herziening De Noor-Oost'' die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

*2.3 Provincie en waterschap hebben positief geadviseerd over de ontwikkeling*

Artikel 3.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg pleegt met instanties, zoals de provincie en het waterschap, die betrokken zijn bij de zorg voor een goede ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding kunnen zijn.

Conform het door de provincie gehanteerde beleid, is het plan voor vooroverleg verzonden aan de provincie. De provincie heeft in haar reactie aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling. Vanuit het waterschap Rijn en IJssel is naar aanleiding van het kenbaar maken van de digitale watertoets aangegeven dat de waterberging in het plan voldoende is, maar dat in het plan opgenomen moet worden dat mogelijk vergunning bij het waterschap aangevraagd moet worden vanwege de ligging in het drainagebeleidsgebied. Omdat de wadi niet wordt aangelegd om te draineren wordt deze vergunningsplicht niet opgenomen in het bestemmingsplan (zie bijlage).

*2.4. Het realiseren van maximaal 5 woningen op het trapveldje, past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buurse en St. Isidorushoeve', waardoor een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig is.*

Het trapveldje in Buurse is gelegen naast de voetbalvelden in Buurse. In het geldende bestemmingsplan "Buurse en Sint Isidorushoeve" hebben de gronden de bestemmingen 'sport', 'groen' en een dubbelbestemming 'Waarde – hoge archeologische verwachting'. Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk woningbouw te realiseren.

## Risico's

1.1. *Het voeren van een grondexploitatie brengt risico's met zich mee.*

Het 'ondernemersrisico', met name het afzetrisico van de kavels ligt bij de gemeente. Op basis van de inschrijvingslijst voor kavels verwachten wij dat dit risico beperkt is. Het grootste risico is er als er over het vastgestelde bestemmingsplan beroep bij de Raad van State wordt ingediend wat leidt tot vertraging, hogere kosten en latere inkomsten.

1.2. *Het openen van een grondexploitatie heeft effect op de benodigde weerstandscapaciteit.*

Vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken is de IFLO-norm opgesteld. Met deze norm kan de minimaal noodzakelijke weerstandscapaciteit bij grondexploitaties worden bepaald. De IFLO-norm relateert de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit aan de boekwaarde van de grondexploitaties (10%), de nog te maken kosten (10%) en de opgenomen voorziening. Hierop passen we een kans van optreden toe van 50%, omdat niet alle risico's zich gelijktijdig zullen voordoen. Wij streven echter ook een weerstandsratio van 2,0 na en daarmee komt het effect op de benodigde weerstandscapaciteit weer op de IFLO-norm. Het effect voor de benodigde weerstandscapaciteit voor het openen van deze grondexploitatie wordt daarmee als volgt berekend.

Boekwaarde	
Totaal nog te maken kosten	€ 286.870
Opgenomen voorziening	€ -
Boekwaarde + nog te maken kosten - voorzieningen	€ 286.870
10% IFLO-norm	€ 28.687

2.1 *Beroepsprocedures kunnen leiden tot vertraging*

Het vaststellen van een bestemmingsplan heeft altijd het risico dat hiertegen beroep kan worden ingediend. Dit heeft als gevolg dat de realisering van woningbouw vertraging oploopt.

## Vervolgproces/communicatie/planning

Op grond van artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening wordt binnen zes weken na vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan het raadsbesluit bekend gemaakt in GemeenteNieuws, het Gemeenteblad, op de gemeentelijke webpagina en op "Regels op de kaart" geplaatst. Hier geldt de bekendmakingstermijn van 6 weken, omdat het hier een gewijzigd bestemmingsplan betreft. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt tevens naar provincie Overijssel en waterschap Rijn en IJssel gestuurd.

Het vastgestelde bestemmingplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is afhankelijk van ingestelde beroepen en verzoeken tot voorlopige voorziening. Als er tijdens deze periode geen beroep wordt ingesteld, wordt het plan daags na de termijn van zes weken onherroepelijk.

Via de paragraaf grondbeleid in de begroting en jaarrekening informeren wij u over de grondexploitatie Buurse De Noor Oost.

---

**Bijlagen:**

**Fysiek, ter inzage in raadsbibliotheek:**

Grondexploitatie Buurse De Noor Oost (geheim)

**Digitaal:**

1. Begrotingswijziging
  2. Het vast te stellen bestemmingsplan 'Buurse en St. Isidorushoeve, partiële herziening De Noor-Oost' (NL.IMRO.NL.IMRO.0158.BP1213-0002)
  3. Zienswijzennota 'Ontwerp bestemmingsplan Buurse en St. Isidorushoeve, partiële herziening De Noor-Oost, mei 2024
  4. Ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)
  5. Reactie vooroverleg provincie en waterschap Rijn en IJssel
- 

Burgemeester en wethouders



dr. R. Toet  
secretaris



mr. drs. R.G. Welten  
burgemeester

---

Aldus vastgesteld  
tijdens de openbare raadsvergadering d.d. 10 juli 2024



R. Meinen  
griffier



~~mr. drs. R.G. Welten~~ *cl. hr. F.G.M. Winhelius*  
voorzitter

**BEGROTINGSWIJZIGING**

**GEMEENTE HAAKSBERGEN** **JAAR : 2024**  
**BETREFT: Krediet grondexploitatie Buurse De Noor-Oost**

De raad van de gemeente besluit de programmabegroting als volgt te wijzigen:

**EXPLOITATIE LASTEN**

Programma	Wijziging raming
0. Bestuur en ondersteuning	
1. Veiligheid	
2. Verkeer, vervoer en waterstaat	
3. Economie	
4. Onderwijs	
5. Sport, cultuur en recreatie	
6. Sociaal Domein	
7. Volksgezondheid en milieu	
8. Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening	
<b>Totaal programma 's lasten</b>	<b>0</b>
<b>DEKKINGSMIDDELEN</b>	
Onvoorzien	
Overige dekkingsmiddelen	
Bedrijfsvoering (kostenplaatsen)	
<b>Totaaltelling dekkingsmiddelen</b>	<b>0</b>

**EXPLOITATIE BATEN**

Programma	Wijziging raming
0. Bestuur en ondersteuning	
1. Veiligheid	
2. Verkeer, vervoer en waterstaat	
3. Economie	
4. Onderwijs	
5. Sport, cultuur en recreatie	
6. Sociaal Domein	
7. Volksgezondheid en milieu	
8. Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening	
<b>Totaal programma 's baten</b>	<b>0</b>
<b>DEKKINGSMIDDELEN</b>	
Onvoorzien	
Overige dekkingsmiddelen	
Bedrijfsvoering (kostenplaatsen)	
<b>Totaaltelling dekkingsmiddelen:</b>	<b>0</b>

**EXPLOITATIE**

**Totaal saldo van baten en lasten:** **0**

Saldo storting reserves (F980)  
 Saldo aanwending reserves (F980)  
**Wijziging begrotingsresultaat** **0**

<b>Balansmutaties</b>		
Krediet grondexploitatie Buurse De Noor-Oost		286.870
Sluitrekening kredieten		-286.870

Het krediet wordt uiteindelijk gedekt ten laste van de opbrengst grondverkoop uit de grondexploitatie Buurse De Noor-Oost.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van **10 juli 2024**

De raad voornoemd,  
 de griffier,

de voorzitter,

mr. R. Meinen

dhr. F.G.M. Winkelhuis  
mr. drs. R.G. Wolten





Ingevolge art. 203 gemeentewet ter kennisgeving gezonden aan Gedeputeerde Staten.

Datum van inzending: