

Raadsvergadering d.d.

nr. .

## Raadsvoorstel

### Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Brammeloweg 16" en grondexploitatie Vregelinkshoek.

### Voorstel:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Brammeloweg 16" (NL.IMRO.0158.BP1092-0003), ten behoeve van de ontwikkeling van een voormalig agrarisch erf tot woonerf, vaststellen.
2. De grondexploitatie Vregelinkshoek vaststellen.

### Inleiding / aanleiding

In 2006 heeft de gemeente Haaksbergen het perceel Brammeloweg 16 aangekocht met de intentie het perceel op te nemen in de ontwikkeling van het te realiseren bedrijventerrein Vregelinkshoek. In januari 2011 heeft uw raad de geactualiseerde bedrijventerreinvisie vastgesteld. In deze visie wordt nieuw bedrijventerrein geconcentreerd op het Stepelerveld.

Om die reden is in de collegevergadering van 24 april 2012 en de raadsvergadering van 30 mei 2012 ingestemd met een andere ontwikkeling van het erf aan de Brammeloweg 16 te Haaksbergen (zie bijlage).

De ontwikkeling betreft het saneren van de agrarische opstallen het verwijderen van alle aanwezige asbest. Daarvoor in de plaats worden er drie woningen opgericht. Twee van deze woningen krijgen een inhoud van 750 m<sup>3</sup> en een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt er één woning van 1000 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 250 m<sup>2</sup> worden gebouwd. Verder worden de gronden rondom de woningen landschappelijk ingericht en wordt er een natuurlijk wandelpad gerealiseerd dat via de flanken van het erf naar het schouwpad van het waterschap Regge en Dinkel loopt.

Op 28 augustus 2012 is het college van B&W akkoord gegaan met het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Brammeloweg 16" (zie bijlage). Het plan met bijbehorende bijlagen heeft van 21 september 2012 tot en met 1 november 2012 voor eenieder ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

De vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Brammeloweg 16" is eveneens het goede moment om de grondexploitatie welke hierbij hoort ter vaststelling aan te bieden.

## **Bestuurlijk / Wettelijk kader**

### *Rijk*

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

### *Provincie Overijssel*

Omgevingsvisie Overijssel

Omgevingsverordening Overijssel 2009

### *Gemeente Haaksbergen*

Rood voor Rood en VAB beleid 2011

Bestemmingsplan "Buitengebied"

Bestemmingsplan "Buitengebied Haaksbergen"

Geactualiseerde bedrijventerreinvisie Haaksbergen (2011)

Nota Grondbeleid gemeente Haaksbergen (2012)

## **Argumenten**

### *1.1 Het plan past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid.*

De ontwikkeling aan de Brammeloweg 16 past binnen Omgevingsverordening Overijssel 2009. Deze verordening biedt gemeenten de mogelijkheid om bestaande burgerwoningen in het buitengebied, die moeten wijken voor infrastructurele werken of staduitleg, onder het wijkersbeleid te brengen. Op deze manier kunnen woningen die gesloopt moeten worden in het kader van infrastructuur of staduitleg, in afwijking van de algemene regel die geldt voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, elders in de groene omgeving worden toegestaan. In het kader van de nieuwe N18 dienen meerdere woningen en bedrijven te wijken. Het erf aan de Brammeloweg 16 leent zich uitstekend voor deze doelgroep. De gemeente Haaksbergen heeft geen specifiek wijkersbeleid.

### *1.2 Er zijn geen zienswijzen en/of reacties ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan.*

Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Daarnaast hebben de provincie Overijssel alsmede het waterschap Regge en Dinkel geen negatieve reacties ingebracht. Aangezien er ook ambtelijk geen wijzigingen zijn doorgevoerd kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld.

Alleen in de toelichting is er een aanvulling gedaan in de Flora en fauna paragraaf. Deze heeft echter geen betrekking op het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### *2.1 De grondexploitatie biedt een meerjarig financieel inzicht in de kosten en opbrengsten met betrekking tot de woningbouwontwikkeling.*

Met de vaststelling van de grondexploitatie is het financiële kader gegeven en de basis aanwezig voor de jaarlijkse (tussen)actualisaties.

## Communicatie

*Publicatie in GemeenteNieuws en Staatscourant*

De bekendmaking van het vastgestelde bestemmingplan "Buitengebied, partiële herziening Brammeloweg 16" ten behoeve van de ter inzage termijn inzake de beroepstermijn.

*Publicatie van het bestemmingsplan op [www.haaksbergen.nl](http://www.haaksbergen.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).*

Alle bestanden, behorende bij het bestemmingsplan, waaronder het vaststellingsbesluit, het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen en de publicatie in GemeenteNieuws of de Staatscourant worden op bovengenoemde websites gepubliceerd. Op deze manier kan het plan digitaal worden ingezien. Aangezien het plan ongewijzigd kan worden vastgesteld, hoeft het niet opnieuw aan de provincie en het waterschap te worden verzonden.

## Financiën

Bij het raadsbesluit over de herontwikkeling erf Brammeloweg 16 is ook een voorbereidingskrediet van totaal € 105.000,- beschikbaar gesteld. In dat krediet zijn destijds de begrote kosten van € 71.000 opgenomen voor de sloop van de opstallen en asbestsanering, inclusief beperkte terreinwerkzaamheden. De uitgaven, inclusief de verplichtingen, bedragen € 69.375,-. Voor terreinwerkzaamheden zijn echter nog geen uitgaven gedaan. De raming hiervoor komt nu afzonderlijk terug (zie hierna). De gemaakte plankosten zijn binnen de kredietruimte gebleven.

In de grondexploitatie zijn de volgende kostensoorten opgenomen.

- Verwerving: dit zijn de historische kosten van de grondaankopen (incl. opstallen) en de bijkomende kosten; op 7 augustus 2006 is het perceel N 240, groot 27.760 m<sup>2</sup> aangekocht voor € 800.000 en bedroegen de bijkomende kosten € 35.475,-.
- Sloop en sanering: de kosten voor de sanering zijn ruim hoger uitgevallen dan vooraf ingeschat, zodat er binnen deze post geen ruimte meer over is gebleven voor terreinwerkzaamheden. Bij de aankoop is er geen asbestinventarisatie uitgevoerd en in de overeenkomst is opgenomen dat koper (gemeente) het volledige risico van de aanwezigheid van asbest aanvaardt.
- Bouwrijp- en woonrijp maken: er is een interne civieltechnische raming opgesteld voor het bouw- en woonrijp maken. Dit bestaat uit het opschonen van het terrein en grondwerk en de aanleg van riolering. Daarnaast zijn ook de aanleg van verharding voor het gezamenlijke erf en groenvoorziening, bestaande uit boomgaard en singelbeplanting in de raming opgenomen. De reden hiervoor is bevordering van de verkoop en landschappelijke inpassing.
- Plankosten: de historische plankosten hebben betrekking op de periode vanaf 2006. Hieruit blijkt dat in 2007 en 2008 in totaal € 75.000,- op het grondcomplex is geboekt aan externe plankosten. Deze uitgaven hebben nog betrekking op de herontwikkeling tot bedrijventerrein.
- Kosten van voorbereiding en toezicht op de planuitvoering: dit zijn de nog de maken kosten voor het uitvoeren van de civieltechnische werkzaamheden.
- Renteverliezen en kostenstijgingen: de renteverliezen over de periode van 2007 tot en met 2010 bedragen € 171.000 en gaan voor een groot deel over de verwervingskosten. In 2011 en 2012 is in overeenstemming met de begroting over die jaren geen rente toegerekend aan de grondexploitatie. Vanaf 2013 wordt er met het in exploitatie nemen tot woningbouw weer rente toegerekend aan de grondexploitatie.

In de grondexploitatie zijn de volgende opbrengstensoorten opgenomen.

- Grondverkoop: de verkoop van drie bouwrijpe kavels voor de bouw van twee woningen van maximaal 750 m<sup>3</sup> met 100 m<sup>2</sup> bijgebouwen en één woning van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> met 250 m<sup>2</sup> bijgebouwen. De grondprijs is residueel bepaald en op het prijspeil per 1 januari 2013. Gezien het verwachte verloop van VON-prijzen en bouwkosten is in de grondexploitatie geen opbrengstenstijging opgenomen.
- Overige grondopbrengsten: buiten de drie te verkopen woningbouw kavels resteert er circa 2 hectare te verkopen grond voor agrarisch gebruik.
- Afboeking: per 1 januari 2012 was er al sprake van een voorzienbaar tekort van € 162.412, waarvoor een verliesvoorziening was getroffen. Ten opzichte van de daarbij behorende berekening is de huidige vast te stellen grondexploitatie redelijk fors gewijzigd. De vast te stellen grondexploitatie sluit nu aan bij het eveneens vast te stellen bestemmingsplan, dat voorziet in de bouw van drie woningen. Aan de kostenkant bleek het noodzakelijk om hogere saneringskosten op te nemen. Bovendien zijn in de raming voor het bouwrijp maken, ter bevordering van de afzet, ook de kosten opgenomen voor het gemeenschappelijk erf en de omsluiting van de bouwpercelen. Daarnaast tellen de toekomstige renteverliezen weer mee.
- De conclusie uit de grondexploitatie bij het programma voor drie woningen is dat op de in 2006 betaalde aankoopprijs voor de grond en de gemaakte plankosten en renteverliezen fors afgeboekt moet worden ten opzichte van het doel (ontwikkeling tot bedrijventerrein) waarvoor de gronden destijds zijn aangekocht. In relatie tot de eerder getroffen voorziening geeft de afboeking een extra nadeel van € 330.424,-.

De vrijval van de verliesvoorziening en de afboeking zijn al verwerkt in de jaarrekening 2012. Door de winstneming op andere grondcomplexen heeft dit per saldo geen nadelig gevolg voor het rekeningresultaat 2012 van de gemeente.

### Parameters

In 2011 en 2012 is geen rente toegerekend aan de grondexploitatie. Aangezien Vregelinkshoek in 2013 in exploitatie wordt genomen voor woningbouw wordt vanaf dat jaar ook weer rente toegerekend tegen het interne rentepercentage van op dit moment nog 5%. De hoogte van het interne rentepercentage voor de grondexploitaties wordt in het voorjaar van 2013 herijkt.

Voor de kosten is geen stijgingspercentage aangehouden. De reden hiervoor is dat de kosten voor het bouw- en woonrijp maken in 2013 worden voorzien en uitgegaan kan worden van een aanbestedingsvoordeel ten opzichte van de interne civieltechnische raming.

### Fasering

In de vast te stellen grondexploitatie is 1 januari 2013 aangehouden als datum voor de verdeling tussen de al gemaakte kosten en opbrengsten en de nog te realiseren kosten en opbrengsten. Dit sluit aan bij de jaarrekening 2012, waarin voor Vregelinkshoek een totale boekwaarde van € 694.510 opgenomen. De nog te realiseren kosten/opbrengsten zijn over de jaren 2013 en verder verdeeld (gefaseerd).

*Grondexploitatie Vregelinkshoek*

KOSTEN	Totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren
Verwervingen	€ 852.221	€ 852.221	€ 0
Sloopwerken	€ 69.375	€ 25.644	€ 43.731
Bouw-/ woonrijp maken	€ 107.866		€ 107.866
Onvoorzien	€ 21.573		€ 21.573
Plankosten-intern	€ 187.153	€ 67.846	€ 43.944
Plankosten-extern		€ 75.363	
Rente	€ 254.758	€ 171.382	€ 83.376
Beheerskosten	€ 11.647	€ 6.647	€ 5.000
Kostenstijgingen	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.504.593</b>	<b>€ 1.199.103</b>	<b>€ 305.490</b>

OPBRENGSTEN	Totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren
Grondverkopen-kavels	€ 900.000	€ 0	€ 900.000
Overige opbrengsten	€ 111.757	€ 11.757	€ 100.000
Afboeking	€ 492.836	€ 492.836	€ 0
Opbrengstenstijgingen	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.504.593</b>	<b>€ 504.593</b>	<b>€ 1.000.000</b>

RESULTAAT	Totaal	KOSTEN	OPBRENGSTEN
Boekwaarde	-€ 694.510	-€ 1.199.103	€ 504.593
Nog te realiseren	€ 694.510	-€ 305.490	€ 1.000.000
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 0</b>	<b>-€ 1.504.593</b>	<b>€ 1.504.593</b>

**Planning / Procedure**

De procedure kan met het vaststellen van het bestemmingsplan worden afgerond. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan voor zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van beroep bij de Raad van State. Voorafgaand aan de ter inzage wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in GemeenteNieuws en de Staatscourant.

Wanneer geen beroep wordt ingesteld wordt het plan opnieuw gepubliceerd en is het onherroepelijk. Wanneer er wel beroep wordt aangetekend dient dit eerst door de Raad van State behandeld te worden. De uitkomst van dit beroep wijst uit of het plan onherroepelijk wordt.

Nadat het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Brammeloweg 16" in werking is getreden en de grond bouwrijp is gemaakt kunnen de kavels worden overgedragen. Hiervoor worden eerst de wijkers in het kader van de nieuwe N18 benaderd. Hierna zal het verkooptraject gestart worden met het aanschrijven van degenen die zich bij de gemeente hebben ingeschreven als kavelzoekende.

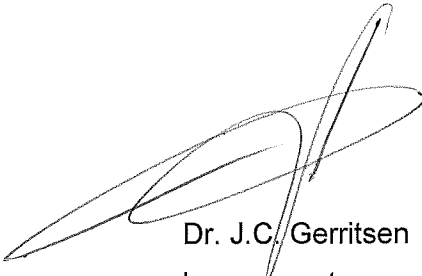
De grondexploitatie zal twee keer per jaar worden geactualiseerd.

**Bijlage(n)**

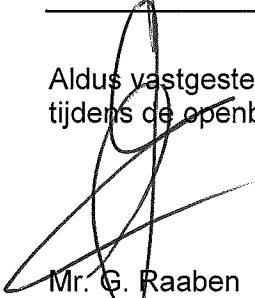
<b>- meegezonden:</b>	
<b>- ter inzage:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Brammeloweg 16" met bijbehorende bijlagen bij de regels en de toelichting.</li> <li>• Conform raadsbesluit Herontwikkeling erf Brammeloweg 16, d.d. 30 mei 2012</li> <li>• Conform collegebesluit Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Brammeloweg 16", d.d. 31 augustus 2012</li> </ul>

Burgemeester en wethouders

  
 J.J.A. Broekman  
 secretaris

  
 Dr. J.C. Gerritsen  
 burgemeester

---

 Aldus vastgesteld  
 tijdens de openbare raadsvergadering d.d. **24 APR. 2013**
  
 Mr. G. Raaben  
 griffier

  
 Dr. J.C. Gerritsen  
 burgemeester