

Collegevoorstel

Onderwerp	Gebiedsontwikkeling Bornerbroek-Oost; vaststelling Nota van Uitgangspunten en ontheffing voorkeursrecht.
Eenheid/team	Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/237203
Documentkenmerk	D/26/883613
Vertrouwelijkheid	Embargo
Portefeuillehouder	E.J.F.M. van Mierlo
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

De gebiedsvisie Bornerbroek 2025 gaat uit van een woningbouwopgave voor Bornerbroek. Een belangrijk deel hiervan wordt gerealiseerd in de uitleglocatie Bornerbroek-Oost. Om richting te geven aan de ontwikkeling heeft het college de Nota van Uitgangspunten *Ontwikkelgebied Bornerbroek-Oost* vastgesteld. Deze nota bevat de uitgangspunten waarbinnen de woningbouwontwikkeling verder wordt uitgewerkt en vormt daarmee de basis voor de volgende stappen in het planproces.

De ontwikkelaar Explorius Vastgoedontwikkeling B.V. heeft met de grondeigenaren overeenstemming bereikt over de aankoop van de gronden. Omdat op deze gronden een gemeentelijk voorkeursrecht rust, heeft het college, op verzoek van de eigenaren, besloten ontheffing te verlenen. Deze ontheffing is verantwoord, omdat de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling zorgvuldig zijn vastgelegd en de ontwikkelaar zich hieraan committeert via een Overeenkomst op Hoofdlijnen. Hiermee is geborgd dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen de kaders die de gemeente noodzakelijk acht voor een kwalitatief hoogwaardige uitbreiding van Bornerbroek.

Voorgesteld besluit

1. De Nota van Uitgangspunten Ontwikkelgebied Bornerbroek-Oost (D/26/883609) vast te stellen.
2. De Overeenkomst op Hoofdlijnen aan te gaan (D/26/883608).
3. Ontheffing te verlenen van het wettelijke voorkeursrecht aan de eigenaren binnen het plangebied zodat zij hun percelen kunnen overdragen aan de ontwikkelaar, door verzending van bijgevoegde brieven (D/26/876573 en D/26/876515).
4. De raad te informeren via bijgevoegde raadsbrief (D/26/883622).

De Burgemeester besluit:

1. Wethouder Van Mierlo volmacht te verlenen (D/26/883697) om de Overeenkomst op Hoofdlijnen, bedoeld onder besluitpunt 2, te ondertekenen.

Inleiding

De gemeenteraad heeft in juni 2025 de gebiedsvisie Bornerboek vastgesteld. In de visie staat dat in Bornerbroek ruimte en noodzaak is om tot 2040 200 tot maximaal 400 woningen te realiseren. Deze uitbreiding is van belang om het dorp leefbaar te houden, jongeren en ouderen passende huisvesting te bieden en de voorzieningen op peil te houden. Een groot deel van de woningbouwopgave is ten oosten van Bornerbroek gepland.

Ondanks dat de eigenaren in het beoogde plangebied hun gronden inmiddels hadden verkocht aan de ontwikkelaar, heeft het college op 10 november 2025 een voorkeursrecht gevestigd. De gemeenteraad heeft dit voorkeursrecht op 2 februari 2026 bekrachtigd. Dit betekent dat de gronden niet zonder toestemming van de gemeente kunnen worden geleverd.

De gemeente en ontwikkelaar hebben overleg gehad over de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie. Samen hebben partijen een Nota van Uitgangspunten opgesteld waarin onder andere uitgangspunten zijn geformuleerd over het woningprogramma, doelgroepen, kwaliteit van de openbare ruimte en een referentiebeeld voor de architectonische kwaliteit. De gemeente stelt deze kaders op om te zorgen dat de ontwikkeling aansluit bij de ambities uit de gebiedsvisie, past bij de identiteit van Bornerbroek en bijdraagt aan een toekomstbestendige en zorgvuldig ingepaste uitbreiding van het dorp.

Op basis hiervan sluiten de gemeente en de ontwikkelaar een Overeenkomst op Hoofdpijnen, waarin zij de gezamenlijke uitgangspunten en procesafspraken vastleggen voor de verdere uitwerking van de uitbreidingslocatie Bornerbroek-Oost.

Beoogd effect

Het in hoofdpijnen vaststellen van de uitgangspunten en kaders voor de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie Bornerbroek-Oost.

Argumenten voor

1.1. De Nota van Uitgangspunten bepaalt de contouren van de uitbreidingslocatie

Uitgangspunt is een ontwikkeling die past bij de dorps schaal van Bornerbroek. Het woningprogramma is afgestemd op de behoefte in het dorp door het accent te leggen op betaalbare (starters)woningen en mogelijkheid voor doorstroming. De landschappelijke structuren van het historische essen- en kampenlandschap zijn leidend. De eisen voor de openbare ruimte en de architectonische uitgangspunten gaan uit van een kleinschalig en dorps karakter.

1.2. De Nota van Uitgangspunten biedt voldoende ruimte voor inbreng van inwoners en belanghebbenden

Op 9 maart 2026 heeft Explorius participatiebijeenkomsten georganiseerd voor inwoners van Bornerbroek en andere belanghebbenden. De opbrengsten hiervan zijn verwerkt in de Nota van Uitgangspunten. De volgende stap in het ontwikkelproces is het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Inwoners van Bornerbroek worden hierbij betrokken zodat hun inbreng

bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan verwerkt kan worden. De uiteindelijke keuzes worden gemaakt door de gemeenteraad bij vaststelling van het omgevingsplan.

2.1 De uitbreidingslocatie Bornerbroek-Oost leent zich voor faciliterend grondbeleid

Op de gronden in het ontwikkelgebied rust een gemeentelijk voorkeursrecht. Daarmee houdt de gemeente regie op de ontwikkelstrategie, maar dit betekent niet dat de gemeente het gebied zelf moet ontwikkelen. Conform de *Nota Grondbeleid* bepaalt de gemeente per opgave welke ontwikkelrol het meest passend is. Voor Bornerbroek-Oost is marktontwikkeling logisch en doelmatig: de grondeigendomspositie is overzichtelijk (twee eigenaren), er is geen sprake van marktfalen en de ontwikkeling vraagt geen gebiedsoverstijgende ingrepen. De gemeentelijke beleidsdoelen op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting kunnen bovendien goed worden geborgd via het publiekrechtelijke instrumentarium.

2.2 De Overeenkomst op Hoofdlijnen bevat kaderstellende afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar

De ontwikkelaar committeert zich bij de uitwerking van het plan aan de uitgangspunten in de Nota van Uitgangspunten. Ook bevat de overeenkomst procesafspraken om het plan verder uit te werken en om voortvarend tot een anterieure overeenkomst te komen.

3.1 Ontheffing van het voorkeursrecht dient het belang van eigenaren, de gemeente en ontwikkelaar

Op grond van artikel 9:10 Omgevingswet kan het college op verzoek van de eigenaar ontheffing verlenen aan een eigenaar om percelen over te dragen aan een derde. De eigenaren binnen het plangebied Bornerbroek-Oost hebben een dergelijk verzoek gedaan. Daarin hebben ze toegelicht dat zij de wens hebben hun grondposities te verkopen. Aangezien de gemeente niet het voornemen heeft om de uitbreidingslocatie zelf te ontwikkelen en omdat zij kaderstellende afspraken heeft gemaakt met ontwikkelaar als beoogde verkrijger, is voldoende aannemelijk dat sprake is van gewichtige redenen om in te stemmen met de verzochte ontheffing. Na overdracht van de percelen, blijft het voorkeursrecht vooralsnog op de gronden rusten.

4.1 De raadsbrief zorgt voor proactieve informatievoorziening aan de gemeenteraad

De woningbouwlocatie Bornerboek-Oost is een prioritair project. De gemeenteraad heeft op gronden binnen het projectgebied een voorkeursrecht gelegd. Het is daarom wenselijk om de gemeenteraad proactief te informeren over de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten en over het aangaan van de Overeenkomst op Hoofdlijnen.

Besluit burgemeester

1.1 Op basis van de volmacht kan de portefeuillehouder voor Bornerbroek de Overeenkomst op Hoofdlijnen ondertekenen

Het sluiten van de Overeenkomst op Hoofdlijnen markeert een belangrijk moment in de gebiedsontwikkeling Bornerbroek-Oost. Gemeente en ontwikkelaar willen dit onderstrepen met een gezamenlijk ondertekeningmoment. De portefeuillehouder zal namens de gemeente de

overeenkomst ondertekenen. De volmacht van de burgermeester verleent hem daartoe de bevoegdheid.

Kanttekeningen

3.1 Met het verlenen van ontheffing van het voorkeursrecht geeft het college een deel van de regie uit handen

Door overdracht van de gronden vervalt voor de gemeente de mogelijkheid om de locatie zelf te ontwikkelen. Ook kan het voorkeursrecht daarna niet langer worden ingezet als onderhandelingsinstrument bij het sluiten van een anterieure overeenkomst. Tegelijkertijd is het in deze situatie gerechtvaardigd om de gevraagde ontheffing te verlenen. In de Overeenkomst op Hoofdlijnen zijn duidelijke en kaderstellende afspraken vastgelegd over de gebiedsontwikkeling, en de ontwikkelaar committeert zich aan de Nota van Uitgangspunten. Daarnaast moet de gemeente ook rekening houden met de belangen van de eigenaren, die hebben aangegeven hun grondpositie op korte termijn te willen overdragen. Gezien deze omstandigheden is het passend om in te stemmen met de verzochte ontheffing.

Kosten, opbrengsten en dekking

In de Overeenkomst op Hoofdlijnen is vastgelegd dat de ontwikkelaar de kosten voor de tot nu toe gemaakte ambtelijke inzet vergoedt. Aan de uitvoering van dit besluit zijn verder geen kosten verbonden.

Uitvoering

Na besluitvorming door college worden de volgende acties opgepakt:

1. Ondertekenen Overeenkomst op Hoofdlijnen;
2. Versturen raadsbrief;
3. Verzenden brieven aan eigenaren met ontheffingsbesluit;
4. Verdere planuitwerking: opstarten participatie, uitwerken stedenbouwkundig plan en opstellen anterieure overeenkomst.
5. Besluitvorming over realisatie van een MFA in dit plangebied behoeft separate besluitvorming en is thans nog niet aan de orde.

Bijlage(n)

- - Nota van Uitgangspunten Ontwikkelgebied Bornerbroek-Oost (D/26/883609);
 - Overeenkomst op Hoofdlijnen (D/26/883608; **niet openbaar** op grond van artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo);
 - Brieven eigenaren met ontheffingsbesluit (D/26/876573 en D/26/876515);
 - Raadsbrief (D/26/883622)

- Volmacht (D/26/883697)

Procesinformatie

Intern overleg

Dit voorstel is voorbereid in samenspraak met de ontwikkelmanager en de projectleider. Het voorstel is op 21 april 2026 besproken in de Sturingstafel Stedelijke Ontwikkeling.

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is afgestemd met wethouder Van Mierlo (Bornerbroek) en wethouder Hinnen (grondzaken).

Directie-advies: n.v.t.

B&W voorstel standaard.

Communicatie over het besluit

Embargo tot en met 21 mei 2026.