

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: dinsdag 25 maart 2025 14:49
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: Afspraken [REDACTED]
Bijlage(n): Afschrift openbaar register - Hyp4 dl 30455 nr 36 reeks ARNHEM.pdf, Afschrift openbaar register - Hyp4 dl 30455 nr 36 reeks ARNHEM.pdf, Startnotitie Hiddinkdijk.pdf

Goedemiddag [REDACTED],

Via een zoektocht alsnog gelukt.

Koopakte 30455/36 (23-02-2004)

Als bijlage stuur ik je mee de onderliggende koopovereenkomst cq koopakte tussen [REDACTED] en Bouwontwikkeling Oost BV.

Misschien ten overvloede,

Mede nav artikel 4 etc

Niet bezwaar

In de overeenkomst is inderdaad de "niet bezwaar"-clausule opgenomen. Zoals je weet, deze clausule heeft alleen verbintenisrechtelijk (civiel) gevolgen. Deze clausule staat het maken van een formeel bezwaar door [REDACTED] in de ruimtelijke procedure dus niet in de weg.

Inspanningsverplichting

In de overeenkomst is geen verplichting opgenomen met betrekking tot de beëindiging van het agrarische bedrijf en/of herbestemmen van het de agrarische bestemming (naar bijvoorbeeld de bestemming wonen). Er bestaat voor de verkoper [REDACTED] geen inspanningsverplichting om de herbestemming te verwezenlijken (zowel dus niet mbt de aan de koper "Bouwontwikkeling Oost BV" overgedragen percelen en ook niet met betrekking tot het agrarische bouwperceel die bij [REDACTED] in eigendom is achtergebleven.

Nb. Graag verwijs ik je ook naar de onderstaande zinsnede à Het ontbreken van deze "inspanningsverplichting" wordt nog een bevestigd met het opnemen van de onderstaande zinsnedeà

6. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als bouwgrond ten behoeve van de bouw van woningen, zulks in het kader van het/de in ontwikkeling zijnde/komende bestemmingsplan(nen) ter plaatse. Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat er privaatrechtelijke belemmeringen zijn voor dit (beoogde) gebruik van het verkochte; verkoper heeft terzake van de publiekrechtelijke mogelijkheden van de bouw van woningen op het verkochte geen garantieverplichting jegens koper.

Artikel 4, lid 6

Vervallen bijbetalingsverplichting

Gelijk aan dat wat jij opmerkte, inderdaad is de bijbetalingsverplichting komen te vervallen.

5. Indien uiterlijk 31 december 2019 de bestemming van het verkochte niet onherroepelijk is gewijzigd zoals hiervoor omschreven, vervallen de in de dit artikel genoemde bepalingen en zal de hypotheek ten gunste van verkoper worden doorgehaald. Is er voor 31 december 2019 zicht op bebouwen van de grond door diverse publicaties dan wordt de termijn met twee jaar verlengd tot 31 december 2021.

Artikel 21, lid 5

Akte van levering 30647/125 (24-11-2004)

Extra tegenprestatie

bouwkavel	
Artikel 10	
Koper zal er voor zorgen dat op het moment dat het registergoed bouwrijp is —	
en er een begin wordt gemaakt met de uitgifte van bouwkavels, er één —	
bouwkavel, bij voorkeur gelegen op het perceel sectie H nummer 242, groot —	
ongeveer tien are, bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning en —	
tegen kostprijs, beschikbaar wordt gesteld voor verkoper, zonder dat verkoper —	
een bouwverplichting hoeft te verlenen aan koper. Deze kavel dient —	
aansluitend gelegen te zijn aan het aan het bij verkoper in eigendom —	
verblijvende gedeelte. —	

Artikel 10 Akte van levering

Deze extra voorziening is aanvullend op de eerdere afspraken (koopakte 30455/36 (23-02-2004)) in de akte van levering opgenomen.

Startnotitie

In de startnotitie werd mi rekening gehouden met het feit dat de agrarische bestemming niet zou verdwijnen en dat "milieuzonering" in de verdere uitwerking betrokken zou worden.

2.8 Milieu

Belangrijk onderdeel van de milieuafwegingen is de stikstof depositie in Natura 2000 gebieden. Bij de beoordeling van de effecten hiervan zal rekening moeten worden gehouden met de op dat moment meest recente wet- en regelgeving en rekenmethoden. Uitgaande van het opstellen van het omgevingsplan door ontwikkelaars, dienen de ontwikkelaars te bepalen wat onderzocht moet worden en daarvoor opdracht te verstrekken.

Punt van aandacht voor ontwikkelaars is dat er een agrarisch bedrijf dichtbij ligt. Daar moet qua milieuzonering rekening mee worden gehouden.

Uitsnede Startnotitie 

Conclusie

2 opties à

Stedenbouwkundig plan houdt rekening met de milieucontour van het agrarisch bouwperceel (geurcirkel 100 m)
Partijen komen tot een akkoord herbestemming agrarisch bouwperceel Regelinklaan 1 naar wonen (aanpassing bestaande afspraken)

Met vriendelijke groet,


cluster Wonen en werken



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50
W www.bronckhorst.nl

Kantoor:

Tijdstip van aanbidding:

De bewaarder van het kadaster
en de ope

Arnhem 024 30455/36

23-02-2004 09:00

K / 20040388/JH

Aantekening



15 volbladen

20040223002497

met 5 vervolgblad

Kadaster

20040388 / JH

VERKLARING (INSCHRIJVING KOOPAKTE)

Op twintig februari tweeduizend vier, verklaar ik,

notaris te Wierden, op verzoek van:

1. a.

b.

c.

hierna tezamen te noemen: verkoper; en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ROTIJ

BOUWONTWIKKELING OOST B.V., gevestigd te 7460 AG Rijssen,

Postbus 252, Jutestraat 8;

hierna te noemen: koper;

het volgende:

KOOPOVEREENKOMST

Volgens verklaring van verkoper en koper is tussen hen een
koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te omschrijven
registergoed. Van deze koopovereenkomst blijkt uit een door verkoper en
koper ondertekende onderhandse akte - hierna aan te duiden met: "koopakte"
- gedateerd zeventien en negentien februari tweeduizend vier, waarvan een
kopie aan deze verklaring is gehecht.

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

De omschrijving van het hiervoor bedoelde registergoed is:

Cultuurgrond gelegen om de boerderij aan Regelinklaan 1 te Hengelo
Gelderland, kadastraal bekend gemeente Hengelo (Gelderland) sectie N
nummers 235, groot een hectare achtennegentig are vijfnegentig
centiare; 237, groot drie hectare zestig are dertig centiare; 421, groot
zeven hectare negenendertig are zesenvijftig centiare; samen groot twaalf
hectare achtennegentig are eenentachtig centiare.

VERKLARING ARTIKEL 37 LID 1 SUB B KADASTERWET

De koopakte toont genoegzaam aan dat het in te schrijven feit zich inderdaad
heeft voorgedaan.

VERZOEK TOT INSCHRIJVING

In verband met het vorenstaande verzoek ik, notaris, namens partijen een
afschrift van deze verklaring in de openbare registers op grond van artikel 10
lid 3 Wet Voorkeursrecht gemeenten en in verband met artikel 3:17 Burgerlijk
Wetboek in te schrijven.

SLOT

Deze akte is verleden te Wierden op de datum in het hoofd van deze akte
vermeld en door mij, notaris, ondertekend.



Hyp. 4

KOOPAKTE

De ondergetekenden:

1. Verkoper

a.

b.

c.

hierna tezamen noemen: verkoper;

verklaren te hebben verkocht aan de medeondergetekende:

2. Koper

GERRIT TIJHUIS, aannemer, [redacted]

ten deze handelende:

in zijn hoedanigheid van directeur van de te 7461 TR Rijssen, Jutestraat 8 gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HOLDINGMAATSCHAPPIJ ROOSDOM TIJHUIS B.V., welke vennootschap de directie voert over de te 7461 TR Rijssen, Jutestraat 8 gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Rotij Bouwontwikkeling Beheer B.V., welke vennootschap de directie voert over de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ROTIJ BOUWONTWIKKELING OOST B.V., gevestigd te 7460 AG Rijssen, Postbus 252, Jutestraat 8 en als zodanig genoemde vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende en/of (een) nader te noemen koper(s);

hierna te noemen: koper;

die verklaart van verkoper te hebben gekocht:

Cultuurgrond gelegen om de boerderij aan Regelinklaan 1 te Hengelo Gelderland, kadastraal bekend gemeente Hengelo (Gld) sectie N nummers 235, groot 1.98.95 hectare; 237, groot 3.60.30 hectare; 421, groot 7.39.56 hectare; samen groot 12.98.81 hectare;

hierna ook te noemen: het registergoed.

Registergoed hierna ook te noemen: het verkochte.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt:



De koop is gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

NOTARIËLE AKTE VAN LEVERING

Artikel 1

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van mr. E.A.M. Keizer of mr. R.H.B. van Goor, notarissen te Wierden, of hun plaatsvervanger, uiterlijk op 15 juni 2004, doch niet voordat de milieuvergunning (hinderwetvergunning) van meubelfabriek Lenselink aan de Vordenseweg 50a ter Hengelo (Gld) is ingetrokken of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen of zoveel eerder als koper wenst. Mocht de vergunning op 15 juni 2004 nog niet zijn ingetrokken zal de levering worden uitgesteld tot uiterlijk 15 september 2004. Mocht ook dan de vergunning nog niet zijn ingetrokken zullen partijen in nader overleg de overeenkomst verlengen danwel ontbinden.

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 2

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal tarief, zijn voor rekening van koper.

BETALING

Artikel 3

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten, belastingen en verrekening van zakelijke lasten, vindt plaats via derdengeldrekening van het kantoor van de notaris bij het ondertekenen van de akte van levering.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de genoemde dag, per valuta van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren en die daar blijkens het in deze akte bepaalde niet op mogen rusten. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 4

n.v.t.

FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE

Artikel 5

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Het registergoed zal bij levering de eigenschappen bezitten die voor normaal gebruik nodig zijn.
2. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 12.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.
4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden: vrij van huur/pacht en ontruimd en vrij van jachtrechten en/of van andere gebruiksrechten.
5. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering in- en

- uitwendig te inspecteren. Dit houdt mede in dat koper zich op het verkochte mag begeven om onderzoeken te doen, voor de datum van overdracht.
6. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als bouwgrond ten behoeve van de bouw van woningen, zulks in het kader van het/de in ontwikkeling zijnde/komende bestemmingsplan(nen) ter plaatse. Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat er privaatrechtelijke belemmeringen zijn voor dit (beoogde) gebruik van het verkochte; verkoper heeft terzake van de publiekrechtelijke mogelijkheden van de bouw van woningen op het verkochte geen garantieverplichting jegens koper.
7. Verkoper verplicht zich ten opzichte van koper de door hem mogelijk ingediende bezwaren tegen ter visie liggende bestemmingsplannen ter plaatse, waar gemelde onroerende zaken zijn gelegen, kenbaar te maken bij de ondertekening van deze akte en op eerste verzoek van koper in te trekken.
- Bij niet nakoming van het hiervoor bepaalde verbeurt verkoper aan koper een dadelijk opeisbare boete van [REDACTED] per dag voor elke dag dat het verzuim voortduurt.
8. Verkoper verklaart tegen het/de - ter plaatse waar gemelde onroerende zaken zijn gelegen - in ontwikkeling zijnde/komende bestemmingsplan(nen), met betrekking tot de bouw van woningen, noch tegen daaruit voortvloeiende bouwvergunningen al dan niet te verstrekken middels de zogenaamde anticipatieprocedure (artikel 10 WRO), geen bezwaren te zullen (laten) maken en elk handelen of nalaten dat de uitvoering van het/de in voorbereiding zijnde/komende bestemmingsplan(nen) kan verhinderen of vertragen na te laten, zulks op straffe van een direct opeisbare boete van [REDACTED] per geval, ten gunste van koper.
9. Verkoper garandeert dat hij geen verzoek tot planschadevergoeding, nadeelcompensatie etc. zal indienen, hetzij direct, hetzij indirect, voor zover het de bouw van woningen betreft, zulks op straffe van een direct opeisbare boete van eenhonderd vijftwintig duizend euro (€ 125.000,00) per geval ten gunste van koper.

JURIDISCHE LEVERING

Artikel 6

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken.
2. Op een gedeelte van het verkochte rust een recht van opstal nutsvoorzieningen, gevestigd ten behoeve van de naamloze vennootschap: N.V. Gamog Gasmaatschappij Gelderland, gevestigd te Zutphen,
3. Volgens mededeling van verkoper zijn hem verder geen lasten bekend uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en/of van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en/of overige lasten en beperkingen.

OVERGANG, OVERDRACHT AANSPRAKEN

Artikel 7

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het registergoed, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt. In welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als

kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

OVERMAAT, ONDERMAAT

Artikel 8

Over- of ondermaat van het registergoed zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

VERREKENING ZAKELIJKE BELASTINGEN

Artikel 9

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte komen eerst voor rekening van koper vanaf de feitelijke levering.

GARANTIEVERKLARINGEN VAN VERKOPER

Artikel 10

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 5 lid 6 omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen;
- c. voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
- d. voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte geen asbest verwerkt;
- e. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering vrij zijn van pacht of andere aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- f. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- g. aan verkoper is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- h. het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
- i. aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- j. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
- k. aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag;
- l. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of

- arbitrage aanhangig;
- m. de verschenen termijnen van de hiervoor onder artikel 9 bedoelde zakelijke rechten zijn voldaan;
 - n. het verkochte heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg als ter plaatse blijkt;
 - o. aan verkoper zijn daarnaast geen andere bijzondere lasten en/of beperkingen van publieke aard bekend.

INFORMATIEPLICHT VERKOPER, ONDERZOEKSP LICHT KOPER

Artikel 11

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

RISICO-OVERGANG, BESCHADIGING

Artikel 12

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering:
 - a. koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen:
het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke verkoper terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;
 - of,
 - b. verkoper verklaart de schade vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening en ten genoegen van koper te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. Een gestelde bankgarantie zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig moeten worden verlengd.
3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang.
De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE

Artikel 13

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden danwel nakoming vorderen.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan dertig procent (30%) van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

BODEMONDERZOEK, ONTBINDEnde VOORWAARDEN

Artikel 14

1. Koper zal op een door hem te bepalen tijdstip, opdracht verstrekken om een indicatief onderzoek in te stellen naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater.
Het te verrichten onderzoek moet voldoen aan algemeen aanvaarde normen van onderzoek naar de bodemgesteldheid op bouwlocaties (NEN 5740 voor onverdachte locaties, dan wel een hiervoor in de plaats tredende norm).
De kosten van dit onderzoek komen ongeacht de gevolgen van het onderzoek, ten laste van koper. Koper zal zorgdragen dat de uitslag van het bodemonderzoek aan verkoper ter kennis wordt gebracht.
Verkoper verleent toestemming tot het houden van het bodemonderzoek op het verkochte.
2. Voor zover uit het rapport blijkt dat (een gedeelte van) het verkochte niet geschikt is voor het hiervoor in artikel 5 lid 6 omschreven gebruik heeft, mits voor de datum van overdracht, koper het recht deze overeenkomst te ontbinden door een schriftelijke mededeling aan de notaris, te verzenden binnen veertien dagen nadat het rapport ter kennis van partijen is gebracht.
3. a. Het risico dat achteraf blijkt dat nog niet ten tijde van de overdracht in de rapportage gesignaleerde verontreiniging in het verkochte aanwezig is, welke - gezien het aan beide partijen bekende gebruik van het verkochte - redelijkerwijs niet voor koper aanvaardbaar is, is voor rekening van koper, met dien verstande dat vervuiling die tijdens het voortgezette gebruiksrecht is veroorzaakt voor rekening en risico van verkoper komt.
b. Koper heeft het recht aan het einde van het in artikel 20 lid 5 vermeld gebruiksrecht een tweede bodemonderzoek te verrichten op basis van dezelfde uitgangspunten als het in lid 1 vermelde onderzoek. Eventuele kosten van sanering van de tijdens het gebruiksrecht ontstane vervuilingen komen voor rekening van verkoper en zullen worden verrekend met de in artikel 21 vermelde nabetaling.
4. Tevens heeft koper het recht een archeologisch onderzoek laten verrichten. Mochten de resultaten van dit onderzoek er toe leiden dat koper het verkochte of een deel daarvan niet kan gaan gebruiken voor het in artikel 5 lid 6 bedoelde gebruik, zullen, mits voor de datum van levering, partijen in nader overleg treden. Mochten partijen er in dit nader overleg niet uitkomen

heeft koper het recht deze overeenkomst te ontbinden.

5. Voorts heeft koper het recht om voor de juridische levering een zogenaamde nulpuntinventarisatie te verrichten uit hoofde van de flora- en faunawet. Mochten er dieren en/of planten worden aangetroffen die maken dat het verkochte niet gebruikt kan worden voor het beoogde doel van koper, heeft koper, mits voor de datum van overdracht, het recht deze overeenkomst te ontbinden door een schriftelijke mededeling aan de notaris, te verzenden binnen veertien dagen nadat het rapport ter kennis van partijen is gebracht.

TWEE OF MEER (VER)KOPERS

Artikel 15

Ingeval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:

- (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat (ver)kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;

KOSTEN ONDERZOEK NOTARIS

Artikel 16

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van koper.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

TERMIJNEN

Artikel 17

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Artikel 18

1. De koop is ontbonden, zonder dat één der partijen tot schadevergoeding gehouden zal zijn als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van gemeld registergoed een aanwijzing op grond van de artikelen 2 of 8 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of een voorstel op grond van artikel 6 of 8A van die wet is geschied, tenzij:

of verkoper ingevolge enig besluit van, dan wel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente vrij is tot vervreemding aan koper,
of een in artikel 10 van genoemde wet gemelde uitzondering van toepassing is.

In verband met het vorenstaande geven partijen opdracht aan Ten Hove Consultancy er voor zorg te dragen dat deze koopovereenkomst onmiddellijk na ondertekening wordt ingeschreven in de openbare registers. De totale kosten van deze inschrijving, ad € 185,00, exclusief omzetbelasting, komen voor rekening van koper.

2. Koper heeft het recht deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat één der partijen tot schadevergoeding gehouden zal zijn, indien koper niet binnen 10 weken na ondertekening van de onderhavige koopakte door verkoper, goedkeuring heeft verkregen van de directie en raad van commissarissen van Holdingmaatschappij Roosdom Tijhuis B.V. voornoemd goedkeuring voor de onderhavige aankoop.

Het beropen op de ontbinding moet geschieden door middel van een mededeling aan de notaris.

Artikel 19

Tenslotte verklaarde de ondergetekende sub 2, dat het bepaalde in artikel 204c Boek 2 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is.

Artikel 20

1. Verkoper zal geen activiteiten op het verkochte uitoefenen, die de waarde nadelig kunnen beïnvloeden en zal daarbij de zorgvuldigheid betrachten die van hem redelijkerwijze mag worden verlangd. De reguliere onderhoudskosten en kosten van instandhouding van de huidige toestand van het verkochte komen voor rekening van de gebruiker.
2. Verkoper zal deze overeenkomst geheimhouden, dus aan deze overeenkomst geen enkele ruchtbaarheid geven, tot het moment dat koper deze overeenkomst wel bekend wil maken.
3. Verkoper geeft bij dezen aan koper onherroepelijk volmacht om voor en namens verkoper de aanvragen in te dienen om het bestemmingsplan te wijzigen, beroep- en bezwaarschriften in te dienen en de bijbehorende vergunningen aan te vragen voor het beoogde gebruik, zoals in artikel 5 lid 6 omschreven.
4. Verkoper zal alle aanschrijvingen, welke hij ontvangt en die betrekking hebben op het registergoed, zo spoedig mogelijk doorgeven aan koper.
5. Verkoper mag het verkochte na de juridische levering om niet blijven gebruiken totdat koper het verkochte nodig heeft voor het beoogde doel, doch uiterlijk tot 31 december 2019.
Is er voor 31 december 2019 zicht op bebouwen van de grond door diverse publicaties dan wordt de termijn met twee jaar verlengd tot 31 december 2021.
6. De kosten van de deskundige van verkoper, Maalderink & Lutke Willink, komen voor rekening van koper en zullen worden betaald bij de juridische levering.

BIJBETALING*Artikel 21*

1. a. Indien de bestemming van (een deel van) het restant van het verkochte, groot 9.98.81 hectare onherroepelijk wordt gewijzigd, waardoor koper dat deel van het verkochte kan gebruiken voor het beoogde doel als vermeld in artikel 5 lid 6 zal koper aan verkoper een bedrag betalen van [redacted] per bruto centiare voor die gedeelten van het restant verkochte waarvoor de bestemming onherroepelijk wordt gewijzigd als hiervoor omschreven en er gestart mag worden met de bouw en/of aanleg werkzaamheden op (dat deel van) het verkochte. Over de bij de koopprijs vermelde drie hectare vindt dus geen bijbetaling plaats.
- b. De bijbetaling is eveneens verschuldigd indien het verkochte kan worden gebruikt op de in lid a omschreven wijze als gevolg van een onherroepelijk besluit in het kader van een zogenaamde artikel 19 of andere planologische procedure, inclusief de vereiste gemeentelijke goedkeuringen.
2. Deze betaling moet geschieden binnen drie maanden nadat aan de in lid 1 gestelde voorwaarde is voldaan.
3. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, zal koper aan verkoper een recht van tweede (zekerheids)hypotheek verlenen, ter grootte van [redacted] voor kosten en boeten en te vestigen tegelijkertijd met de juridische levering.
De zekerheidshypotheek zal moeten worden geroyeerd op het moment dat

de bijbetaling wordt gedaan.

De kosten van de zekerheidshypotheek komen voor rekening van koper. Indien ten tijde van de juridische levering koper nog geen eerste hypotheek wenst te vestigen, zal de zekerheidshypotheek een eerste in rang worden. Verkoper zal bij de juridische levering volmacht geven aan de medewerkers van genoemd notariskantoor om mee te werken aan een zogenaamde rangwisseling, waardoor de zekerheidshypotheek een tweede in rang zal worden.

De eerste hypotheek zal nimmer hoger mogen zijn dan de koopprijs, zijnde

[REDACTED] inclusief de bij hypotheeken van de betreffende (bank)instelling gebruikelijke begroting van rente en kosten.

4. Kwalitatieve verplichting

Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) verplichten zich niet eerder te starten met de bouw van woningen op het verkochte dan dat de bijbetaling is voldaan. Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt koper of zijn rechtsopvolger(s) aan de verkoper een niet voor matiging verschuldigde boete van [REDACTED]

[REDACTED] per dag, voor elke dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van verkoper om verdere kosten en schaden op koper te verhalen.

De hiervoor omschreven verplichting wordt bij deze gevestigd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

5. Indien uiterlijk 31 december 2019 de bestemming van het verkochte niet onherroepelijk is gewijzigd zoals hiervoor omschreven, vervallen de in de dit artikel genoemde bepalingen en zal de hypotheek ten gunste van verkoper worden doorgehaald.

Is er voor 31 december 2019 zicht op bebouwen van de grond door diverse publicaties dan wordt de termijn met twee jaar verlengd tot 31 december 2021.

BEDRIJFSACTIVITEITEN

Artikel 22

De bedrijfsactiviteiten van verkoper op het verkochte worden door verkoper beëindigd op het moment dat het bestemmingsplan ter plaatste onherroepelijk is goedgekeurd.

PRODUCTIERECHTEN

Artikel 23

In de verkoop en koop zijn uitdrukkelijk niet begrepen de tot het registergoed behorende productierechten, welke alle door verkoper worden voorbehouden. Als onverbrekkelijk onderdeel van deze overeenkomst is koper gehouden alle redelijkerwijze van hem te vergen medewerking te verlenen tot het veilig stellen van de belangen van verkoper met betrekking tot aanspraken welke laatstgenoemde kan doen gelden op genoemde productierechten, waarbij verkoper de koper zal vrijwaren voor alle voor de koper nadelige gevolgen welke aan die medewerking zijn verbonden.

BOUWKAVEL

Artikel 24

Koper zal er voor zorgen dat op het moment dat het registergoed bouwrijp is en er een begin wordt gemaakt met de uitgifte van bouwkavels, er één bouwkavel, bij voorkeur gelegen op het perceel sectie H nummer 242, groot ongeveer 10.00 are, bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning en tegen kostprijs, beschikbaar wordt gesteld voor verkoper, zonder dat verkoper een bouwverplichting hoeft te verlenen aan koper. Deze kavel dient aansluitend gelegen te zijn aan het aan het bij verkoper in eigendom verblijvende gedeelte.

CONTRACTSOVERNAME

Artikel 25

Koper is bevoegd zijn rechtsverhouding tot de verkoper aan (een) door hem aan te wijzen derde(n) over te dragen, als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek.

Verkoper verklaart reeds hierbij zijn medewerking aan bedoelde contractsoverneming te (zullen) verlenen en hierbij onherroepelijk volmacht te verlenen aan de medewerkers van notariskantoor Keizer & van Goor, alsmede de heer J.W. ten Hove, consultant, wonende te Enter, werkzaam ten kantore van Ten Hove Consultancy, Rijssenseweg 3 te 7468 AA Enter, om hem ter zake bedoelde contractsoverneming te vertegenwoordigen en al datgene te doen wat nodig is om deze tot stand te brengen, voor zover verkoper daarbij betrokken is/moet zijn.

Indien koper gebruik maakt van bovenbedoelde contractsoverneming blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen ten opzichte van verkoper.

WOONPLAATSKEUZE

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Aldus getekend te Hengelo/Rijssen, ¹⁷... februari 2004.

verkoper

koper

GETEKEND OP
FEBRUARI 2004

19/2-2004.

982667

blad -1-

Ref:

Algemene volmacht

De ondergetekende:

GERRIT TIJHUIS ondernemer

ten deze handelende:

- a. in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur van de te 7461 BD Rijssen, Molenbeekpark 2 gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BELEGGINGSMAATSCHAPPIJ DE MOLENBEEK B.V. en als zodanig genoemde vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende.
- b. in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur van de te 7461 TR Rijssen, Jutestraat 8 gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HOLDINGMAATSCHAPPIJ ROOSDOM-TIJHUIS B.V., welke vennootschap de directie voert over de te 7461 TR Rijssen, Jutestraat 8 gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ROTIJ BOUWONTWIKKELING BEHEER B.V., welke vennootschap de directie voert over de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ROTIJ BOUWONTWIKKELING OOST B.V., gevestigd te 7461 TR Rijssen, Jutestraat 8 en als zodanig genoemde vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende,

verklaart bij deze volmacht te geven aan:

de heer JAN WILLEM TEN HOVE, ondernemer,

SPECIAAL om hem, ondergetekende in alle opzichten en bij ALLE rechtshandelingen te vertegenwoordigen en al zijn rechten en belangen, zonder enige uitzondering, waar te nemen zowel op het gebied van het Burgerlijk recht als op dat van het Procesrecht, Fiscaalrecht en Publiekrecht, strekkende deze volmacht ook tot het ver-

982667

blad -2-

richten van alle handelingen waartoe de wet een uitdrukkelijke volmacht of bijzondere volmacht vereist, zoals voor het aannemen van schenkingen voor daden van beschikking, ook over alle bank- en girotegoeden, opdracht van geschillen aan de beslissing van scheidsmannen, opdracht en terugwijzing van eden, aangiften, verzoekschriften en het winnen van inlichtingen inzake belastingen of de beëdiging of bevestiging van belastingaangiften, aankopen en in eigendom aanvaarden van en verkopen en in eigendom overdragen van onroerende zaken, zonder dat deze opsomming de strekking heeft enige andere handelingen van de bevoegdheid van de gevolmachtigde uit te sluiten, alles met de macht van substitutie.

Getekend te Rijssen, de 17. december 1998.



(Getekend: comparanten, notaris)

De ondergetekende, notaris-redacteur, van vorenstaande akte, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8, noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

(Getekend: Mr. E.A.M. Keizer)

De ondergetekende, Mr. E.A.M. Keizer, notaris te Wierden, verklaart dat dit afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op 23-02-2004 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 30455 nummer 36.

Naam bewaarder:  



STARTNOTITIE

Gebiedsontwikkeling Hengelo Gld. - 

www.bronckhorst.nl



gemeente Bronckhorst





Inhoud

1.	<i>De opgave</i>	2
1.1	Inleiding	2
1.2	De locatie	3
1.3	Doel van het project (beoogd effect)	5
1.4	Planologie.....	6
1.5	Kansen en aandachtspunten voor het project.....	7
2.	<i>Uitgangspunten locatie</i>	9
2.1	Woningbouwprogramma.....	9
2.2	Maatschappelijke functies en economie.....	10
2.3	Stedenbouwkundige kaders.....	10
2.4	Water, klimaat, energie, duurzaamheid.....	11
2.5	Groen en landschap	13
2.6	Verkeer en parkeren	15
2.7	Overig openbare ruimte	16
2.8	Milieu	16
3.	<i>Uitgangspunten grondbeleid en proces</i>	17
3.1	Ontwikkelingsstrategie en grondbeleid	17
3.2	Financieel	17
3.2.1	Plankosten	19
3.2.2	Overige kosten.....	19
3.3	Planning	19
3.4	Participatie en communicatie	20
3.5	Interne organisatie gemeente en samenwerking met ontwikkelaar	22
	<i>BIJLAGE 1 - Toelichting omgevingsvisie en woonlocaties</i>	24
	<i>BIJLAGE 2 - Gemeentelijke handleiding participatie</i>	26

Disclaimer

Deze startnotitie is een eerste inventarisatie door de gemeente wat er speelt in het gebied en wat de gemeente van het project verwacht. Het is de start van het project. In de loop van het project kan door verschillende oorzaken uitgangspunten of voorkeuren veranderen. Dit kan bijvoorbeeld door gewijzigde inzichten, maar ook door nieuwe wetgeving of uitkomsten van onderzoeken die tot een andere oplossing leiden.



1. De opgave

1.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft in 2021 de actualisatie van de woonvisie 'Ruimte voor Wonen in Bronckhorst 2019-2025' vastgesteld. Hiermee heeft de gemeenteraad onder andere ingestemd met het zoeken naar potentiële woningbouwlocaties aan de randen van de dorpen. Vervolgens is op 27 januari 2022 door de gemeenteraad de woningbouwambitie vastgesteld. Op basis hiervan heeft het college op 1 februari 2022 vijf locaties aangewezen waaronder de locatie in Hengelo waar deze startnotitie over gaat.¹

Over de locatiekeuze heeft geen participatie met belanghebbenden zoals buurtbewoners of grondeigenaren plaatsgevonden. De locatie is door de gemeente aangewezen na een interne afweging. Voor een belangrijk deel is dat gebeurd om speculatie te voorkomen, maar ook om te voorkomen dat een dergelijke lastige keuze tot onrust in de lokale samenleving gaat leiden. Uiteindelijk moet het college vanuit algemeen belang toch een knoop doorhakken.

De communicatie en participatie die plaatsvindt vanaf het moment van vaststellen van deze startnotitie, zal daarom betrekking hebben op de verdere uitwerking van de gekozen locaties. De eerste communicatie heeft hierover op 21 februari 2022 plaatsgevonden.² In deze startnotitie zal volstaan worden met een globale onderbouwing van de keuze voor deze locatie. In het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking zal deze verantwoording specifiek voor het bestemmingsplan ook en gedetailleerder moeten worden afgelegd. Bij de eerdere afwegingen zijn voor deze locatie in Hengelo de volgende pluspunten betrokken: vrij eenvoudig te faseren, weinig eigenaren waardoor realisatie eenvoudiger is, vrij grote locatie waardoor de locatie een substantiële bijdrage levert aan de totale opgave, locatie past binnen een goede dorpsafronding en voorzieningen in het dorp zijn nabij.

Grondeigenaren voor de locatie aan de Hiddinkdijk in Hengelo (Gld) zijn twee projectontwikkelaars (Roosdom Tijhuis en Van Wanrooij) ieder voor 50%. Zij hebben aangegeven zelf te willen ontwikkelen. Dat betekent dat de gemeente zich in principe kan beperken tot het publiekrechtelijk en kaderstellend deel van de ontwikkeling. Zowel grondexploitatie als vastgoedexploitatie komen voor rekening en risico van de ontwikkelaars. Deze gemeentelijke startnotitie is opgesteld door de gemeentelijk projectleider in overleg met de ambtelijk opdrachtgever, de leden van het projectteam en het Kernteam Wonen. De startnotitie is op 19 juli 2022 in het college vastgesteld. Na vaststelling van de startnotitie wordt deze notitie samen met een plankostenbrief gestuurd aan de ontwikkelaars. In die brief wordt vastgelegd hoe de gemeente samen met ontwikkelaar het verdere proces start. In de brief wordt ook vastgelegd dat de ontwikkelaar in het kader van verplichte doorbelasting van de gemeentelijke apparaatskosten een voorschot op de plankosten moet betalen. De gemeente zal pas kosten maken (inzet uren) nadat het voorschot is betaald.

¹ Klik [hier](#) voor de tekst van het collegevoorstel.

² Deze [presentatie uitbreidingslocatie Hengelo 21 februari 2022](#) is terug te zien op YouTube.



Na ondertekening van de plankostenbrief door beide partijen zullen gesprekken gestart worden met de grondeigenaren (de projectontwikkelaars) om te komen tot een anterieure overeenkomst waarin bijvoorbeeld planning, taakverdeling, specifieke inhoudelijke afspraken en de te betalen kosten worden vastgelegd. De gemeentelijk projectleider zal hiervoor het initiatief nemen. Ook wordt gestart met het maken van een gezamenlijk draaiboek participatie. Tegelijkertijd zal de gemeente beginnen met het uitwerken van de ruimtelijke visie. Deze ruimtelijke visie vormt de basis voor het gezamenlijk op te stellen locatiepaspoort. Dat is weer nodig voor een voorlopig stedenbouwkundig plan (vosp).

1.2 De locatie

Het betreft 2 percelen met kadastrale aanduidingen Hengelo (GLD) N421 en Hengelo (GLD) N235. Beide percelen hebben de volgende eigenaren: 50% Rotij Grondontwikkeling Oost BV en 50% Van Wanrooij Grondbank BV.



Beschikbare bruto oppervlakte voor woningbouw	
Hengelo 02N421	73.956
Hengelo 02N235	19.895
Totaal en beschikbaar voor woningbouw	<u>93.851</u>
Afgerond	9,4 ha

Luchtfoto + Kadastrale kaart

Percelen nabij Regelinklaan / Hiddinkdijk Hengelo Sectie N nr's 235 en 421



Beide percelen zijn nu onbebouwd en ingericht als cultuurgrond (akkerbouw). Overigens is het stuk grond ten noorden van het bos aan de voorkant van het gebouw Het Regelink uitgezonderd van woningbouw. Dat betekent dat dat deel bijvoorbeeld groen ingericht kan worden als verblijfsgebied. Dit kan ook gebruikt worden om het zicht vanuit het landgoed op de woningen te beperken.

De woningbouwlocatie grenst aan de oostkant aan het landgoed Het Regelink. Aan de noordkant grenst de locatie aan een gebied dat van oudsher Hiddink heet. Aan de westzijde van de locatie ligt de Kasperij. Het bouwland waar nu woningbouw gepland is, werd vroeger Regelinkkamp of Bempte (afgeleid van beemd) genoemd. Het zou logisch zijn om een naam te kiezen voor het project (en dus ook de buurt) dat aansluit bij één van deze oude aanduidingen. De meest voordehand liggende naam zou Het Regelink zijn omdat dat de naam van het hele gebied is, maar dan is dat dezelfde naam als het landgoed. Dat is mogelijk verwarrend en zal mogelijk weerstand oproepen bij de eigenaren van het landgoed. Aan de noordzijde van de locatie ligt de Hiddinkdijk. Vooralsnog sluiten we qua naam aan bij de locatieaanduiding Hiddinkdijk.

Eigenaren van het landgoed hebben mondeling aangegeven dat zij conform hun koopovereenkomst verplicht zijn om een (her)rangschikking conform Natuurschoonwet aan



te vragen. Op dit moment is niet duidelijk wat de consequenties van een rangschikking zijn voor woningbouw in de nabijheid. Er is nu echter geen aanleiding om te veronderstellen dat dit op zichzelf een belemmering voor woningbouw zou betekenen. Dit zal echter nog verder onderzocht moeten worden. Het betekent in ieder geval wel dat de eigenaren van het landgoed als direct belanghebbenden bij het verdere participatieproces moeten worden betrokken.

Ook grenzen enkele woningen/boerderijen aan de woningbouw locatie. Deze gebouwen liggen nu in een landelijke omgeving. Met woningbouw zal dit (gaan) veranderen. Dit is een grote inbreuk op de huidige leefomgeving. Zo snel mogelijk direct contact met deze mensen is van groot belang. Bovendien dient onderzocht te worden of er hierdoor belemmeringen (bijvoorbeeld een geurcirkel) zijn.

1.3 Doel van het project (beoogd effect)

Hoofddoel van het project is het realiseren van woningbouw voor de behoefte van huidige inwoners van Bronckhorst, arbeidskrachten en mensen van buiten. De behoefte voor woningbouw is gebaseerd op de woonvisie van medio 2021. Daarbij is relevant dat het voor een (qua grondoppervlak) grote gemeente belangrijk is om de woningtoevoeging over de gemeente te spreiden. Dat is de reden dat voor vijf uitbreidingslocaties is gekozen grenzend aan vijf verschillende kernen binnen de gemeente.

Het toevoegen van woningen is daarmee de aanleiding voor het project. Dat neemt echter niet weg dat door middel van de woningbouw ook andere doelen van de gemeente bereikt zouden kunnen worden. Denk bijvoorbeeld aan economie (werken), duurzaamheid, maatschappelijke functies, sociaal beleid, energiebeleid, participatie, natuur etc. Deze zullen als afgeleide doelstellingen in deze startnotitie op hoofdlijnen verder uitgewerkt worden. Aanvullend hierop is het uiteraard van belang dat de soorten woningen aansluiten bij de behoefte van toekomstige bewoners. Ook van belang hierbij is dat de inrichting van de buurt zo veel als mogelijk aansluit bij wensen en bezwaren van bestaande bewoners en ondernemers.

Uitgangspunt bij het uitwerken van plannen in een gebiedsontwikkeling is dat de gemeente op inhoud van de plannen vanuit bewaking van het algemeen belang de regie voert. Van belang daarbij is dat de gemeente stuurt op het woonprogramma (type, prijs, doelgroep en huur/koop), op ruimtelijke kwaliteit, realiseren van gemeentelijke beleidsdoelen en op landschappelijke inpassing.

Op basis van bepaalde kengetallen is voor deze locatie vooralsnog uitgegaan van minimaal 130 en maximaal 170 woningen (zie hiervoor [Presentatie SAB uitbreidingslocaties van 1 februari 2022](#)). Dat aantal woningen kan uiteraard in de uitwerking van de plannen aangepast worden en aan deze genoemde aantallen kunnen dus ook geen rechten ontleend worden. De aantallen zijn immers (nog) niet getoetst aan onderzoeken en/of provinciaal beleid.

Van belang hierbij is ook dat bij de uitvoering van de plannen van fasering uitgegaan gaat worden van 50% van de woningen te realiseren vóór 2026. Om dit voor elkaar te krijgen zou start bouw moeten plaatsvinden eind 2023/begin 2024. Dat is heel krap. Deze fasering heeft



twee hoofdredenen: (1) voortdurend zal getoetst moeten worden of de behoefte blijft en (2) inzet van ambtelijke capaciteit vraagt om fasering.

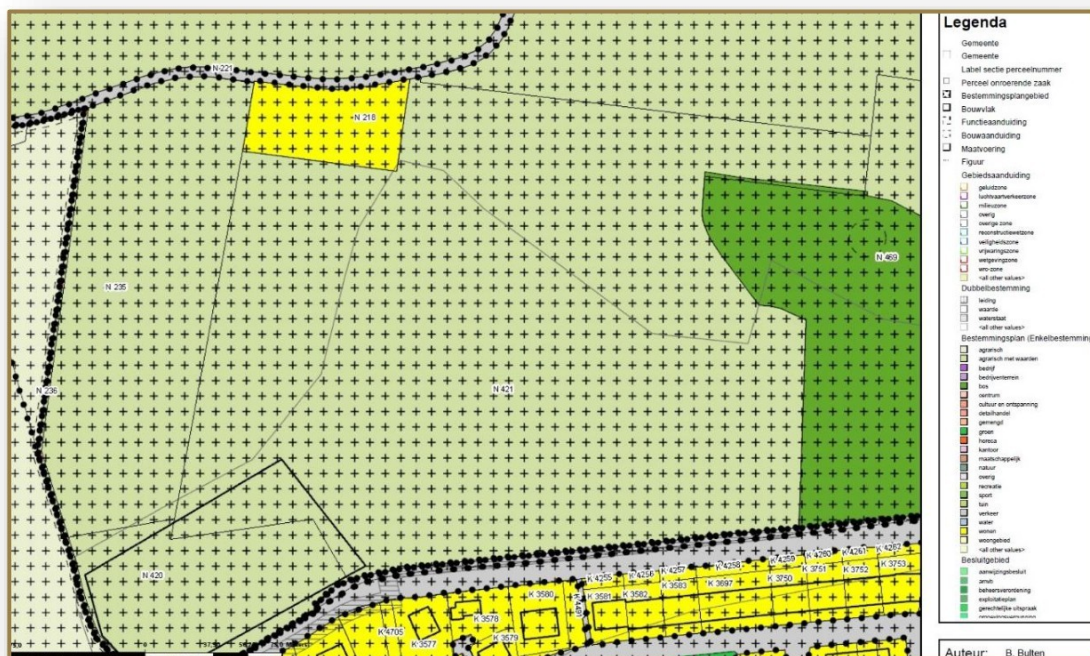
Het aanwijzen van de vijf uitbreidingslocaties in Bronckhorst betekent *niet* dat deze uitbreiding in de plaats komt van inbreiding en transformatie. Initiatieven in dit laatste kader blijven welkom en zullen specifiek en afzonderlijk worden beoordeeld. Aanleiding voor het aanvullend aanwijzen van uitbreidingslocaties is dat het de verwachting is dat inbreiding en transformatie voor de komende jaren voor onvoldoende toevoeging van de woningvoorraad gaat zorgen. Bovendien zal louter inzetten op inbreiding over het algemeen leiden tot een vrij eenzijdige toevoeging van soorten woningen.

1.4 Planologie

De huidige bestemming voor beide percelen is 'Agrarisch met waarden – Landschap'. De bestemming is terug te vinden in het bestemmingsplan Landelijk gebied Bronckhorst van 17 mei 2017. Om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken, zal de bestemming gewijzigd moeten worden. Ervan uitgaande dat per 1 januari 2023 de omgevingswet in werking zal treden, kunnen we er nu vanuit gaan dat een omgevingsplan zal moeten worden gemaakt.³ Het is immers niet haalbaar om vóór 1 januari 2023 een bestemmingsplan ter inzage te hebben liggen. Bij de uitwerking lijkt een type B-omgevingsplan het meest van toepassing (daarbij is ontwikkelaar verantwoordelijk voor de inhoud en de gemeente voor het proces).

Bestemmingsplankaart

Percelen nabij Regelinklaan / Hiddinkdijk Hengelo Sectie N nr's 235 en 421



³ Een uitdaging is nog hoe dat plan moet worden vormgegeven. De gemeente is nog niet zover dat we weten wat het casco van ons omgevingsplan gaat worden, de toelichting en de regels er uit komen te zien en wat de technische eisen zijn. Dat wordt pas in de tweede helft van 2022 langzamerhand duidelijk.



In de uitwerking van de plannen zal aansluiting moeten worden gezocht bij de Omgevingsvisie Bronckhorst. Denk daarbij aan de thema's 'Sterke dorpen en leefbaar platteland' en 'Ruimte voor nieuwe woningen'. Voor toevoegen van woningen geldt: *"Nieuwe woningen komen ten goede aan de kernkwaliteiten van het gebied en liggen altijd in of direct aan bestaande dorpen en buurtschappen. We benutten de kansen voor het combineren van opgaven: zoals ommetjes en sport, duurzame energie, waterberging en landschapsversterking."*

We streven naar een mooier, gezonder en klimaat-robust Bronckhorst. De woonopgave biedt mogelijkheden voor het aantrekkelijk inrichten van de dorpsranden. Hier slaan we meerdere vliegen in één klap door slim functies, zoals waterberging, natuur, sport en spel, educatie, ommetjes, recreatieve verbindingen, duurzame energie en wonen te combineren.

Nieuwbouw is duurzaam en past bij het karakter van een dorp of buurtschap. *"De opzet is ruim, informeel en groen met een voelbare relatie met het landschap. Ze hebben een argeloos, niet-ontworpen gevoel. De gebouwen hebben een bescheiden dorpseigen bouwstijl en zijn laag. Het zijn eigentijdse vertalingen van oude voorbeelden. De openbare ruimte past bij de dorpseigen identiteit en is toegankelijk."*

Voor een uitgebreidere toelichting op de Omgevingsvisie van Bronckhorst, zie Bijlage 1 of de [Omgevingsvisie](#) zelf.

In het [Landschapsontwikkelingsplan 2009](#) wordt het gebied getypeerd als een waardevol open gebied. Daarmee moet rekening worden gehouden bij de landschappelijke en stedenbouwkundige opzet.

Er spelen op dit moment geen specifieke provinciale belangen voor dit gebied, maar wel algemene provinciale belangen zoals woningbouw bij 12 woningen of meer, ladder van duurzame verstedelijking en duurzaamheid en klimaatadaptatie (deze laatste is er bij de laatste actualisering van de provinciale verordening aan toegevoegd). Ook hiermee zal in de planuitwerking expliciet rekening moeten worden gehouden.

1.5 Kansen en aandachtspunten voor het project

Kansen:

- De vorm van het gebied is redelijk vierkant en is daardoor redelijk goed en efficiënt in te delen en in te richten.
- Door deze woningbouwontwikkeling wordt het tekort aan woningen teruggebracht.
- Bouwen voor een specifieke doelgroep is mogelijk: bijvoorbeeld starters of ouderen maar ook bijzondere woonvormen en een mix van koop en huur in één buurt. Dit kan zorgen voor doorstroming en/of beter bedienen van een doelgroep met (lokaal) achterstand op de woningmarkt.
- Woningbouw kan bijdragen aan het bereiken van andere gemeentelijke doelen zoals aantrekkelijke woonomgeving, duurzaamheid, werkgelegenheid, vermindering energiegebruik etc.
- Bouwactiviteit draagt bij aan economische ontwikkeling van de regio.
- Voor woningzoekenden biedt het de mogelijkheid om een woning te kopen of huren op een prachtige locatie tussen het dorp en het buitengebied.





- Doordat uitwerking van de plannen nog gestart moet worden, biedt dit de kans om participatie vanaf het begin goed te organiseren.

Aandachtspunten:

- Reacties en of weerstand uit de buurt. Dit maakt het belang van zorgvuldige participatie en communicatie groot.
- Er zal een gedegen onderzoek van planschade en nadeelcompensatie moeten worden uitgevoerd. Kosten voor planschade komen voor rekening van ontwikkelaars.
- Bereikbaarheid van het gebied is lastig. Hiddinkdijk is onverhard. Voor de bereikbaarheid van het gebied zal een oplossing moeten worden gevonden.
- Welke risico's zijn te verwachten ten aanzien van onderzoeken? Denk aan stikstof, flora & fauna, bodem, munitie, veiligheid, archeologie etc.





2. Uitgangspunten locatie

2.1 Woningbouwprogramma

Zoals gezien, wordt tot nu toe voor de locatie Hengelo (Gld) uitgegaan van een aantal van tussen 130 en 170 woningen. Daarbij is rekening gehouden met een bepaalde dichtheid van bouwen (uitgegaan is van 15 tot 20 woningen per hectare). Die dichtheid is echter nog niet uitgewerkt of getoetst. In de ruimtelijke visie en het locatiepaspoort zal de gewenste en haalbare dichtheid specifiek voor deze locatie moeten worden opgenomen. Deze zal ook mede bepaald worden door het woningbouwprogramma.

De komende maanden zal het woningbouwprogramma voor de locatie Hengelo bepaald moeten worden zodat dit programma in de ruimtelijke visie kan worden opgenomen en vastgesteld. “Uitgangspunt hierbij is dat we woningen toevoegen voor mensen met een aantoonbare woonbehoefte die niet in de bestaande woningvoorraad kan worden ingevuld.” (zie [Woonvisie Bronckhorst 2019 - 2025](#)). Vervolgens is dit woningbouwprogramma de basis voor de verdere uitwerking in het locatiepaspoort, de samenwerkingsovereenkomst, het omgevingsplan en de stedenbouwkundige uitwerking. In dit programma gaat het om prijscategorieën voor woningen, maar ook om percentages koop en huur. Verder zal daarin opgenomen worden welke typologieën woningen in het plan moeten worden opgenomen en voor welke doelgroepen gebouwd gaat worden.

Bij de uitwerking van het woningbouwprogramma zullen in ieder geval de volgende uitgangspunten worden betrokken:

1. Landelijk beleid bijvoorbeeld ten aanzien van sociale woningbouw en statushouders, met de Nationale Woon- en Bouwagenda en de opgaven die daarin benoemd worden als het gaat om beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit.
2. Regionaal beleid ten aanzien van woningbouw zoals wordt besproken en uitgewerkt in de thematafel wonen.
3. De uitkomsten van de bestuurlijke gesprekken met de woningbouwcorporaties.
4. Het binnenkort uit te voeren onderzoek naar de woningbehoefte (vraaggericht) in Bronckhorst als geheel en de diverse kernen afzonderlijk. Dit onderzoek wordt door de gemeente uitgezet.
5. Het college van B&W betreft bij de afwegingen rond het woningbouwprogramma ook de afweging of via bepaald (vernieuwend) aanbod nieuwe vraag kan worden gecreëerd of gestimuleerd.
6. De gemeentelijke woonvisie en omgevingsvisie.
7. Haalbaarheid van andere beleidsdoelstellingen zoals blijken uit deze startnotitie.
8. Dit alles zal moeten leiden tot een programma met een goede mix aan woningen dat een aantrekkelijke toevoeging is voor Hengelo, maar ook een leefbare omgeving ontstaat voor bestaande en toekomstige bewoners van de buurt.

Het is nu nog te vroeg om aan het toekomstige woningbouwprogramma aantallen of percentages te koppelen. Het gemeentebestuur neemt bij het bepalen van het woningbouwprogramma uitdrukkelijk de regierol.

De uitwerking van het woningbouwprogramma en toetsing van haalbaarheid daarvan, zal in overleg met de grondeigenaren gebeuren.



Nog enkele aandachtspunten bij de uitwerking van het programma:

1. Aandachtspunt bij de verdere uitwerking van het woningbouwprogramma is ook dat betaalbare woningen langdurig beschikbaar moeten worden gehouden voor de doelgroepen via instrumenten zoals aanvangshuurprijs, zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding etc. De ontwikkelaars zullen hiervoor een plan van aanpak moeten maken.
2. Woning typologieën zullen afgestemd moeten worden op nieuwe woonwensen. Denk daarbij aan het aanbieden van bouwkavels (voor vrijstaande woningen), duurzame concepten, tiny houses, flexwonen, 'Achterhoeks bouwen' d.w.z. geen Vinex-bouw maar aansluiten bij sfeer van dorpen, ruimtelijkheid etc. Maar ook zal bij het kiezen van soorten woningen expliciet naar doelgroepenbeleid en naar gerichte toewijzing van die woningen moeten worden gekeken. Denk aan patiobungalows of appartementen voor ouderen.

2.2. Maatschappelijke functies en economie

Op dit moment is er voor zover nu te beoordelen in Hengelo in brede zin geen behoefte aan toevoeging van maatschappelijke functies. Overigens betekent dit niet dat er aan deze ontwikkeling geen functies met een maatschappelijk karakter zullen worden toegevoegd. Voorzieningen voor de toekomstige bewoners van de buurt zoals een speelplaats kinderen, hondenuitlaat terrein, wandelpaden etc. komen elders in deze startnotitie aan bod.

Nog onderzocht zal moeten worden of er behoefte is aan mogelijkheden voor wonen met aan huis gebonden beroep. Dat zal afgewogen worden in het kader van de ruimtelijke visie.

2.3 Stedenbouwkundige kaders

Om tot een duidelijk en helder stedenbouwkundig concept te komen dat aansluit op de brede context van het gebied, laat de gemeente een ruimtelijke visie opstellen waarvan de kosten als plankosten meegenomen worden. In deze visie vormen de kwaliteiten in het gebied, zoals de landschappelijke en cultuurhistorische waarde, het uitgangspunt. Maar daarin worden (voor zover bekend en omschreven in deze startnotitie) ook de beperkingen met betrekking tot milieuhindercontouren en de opgave voor waterberging meegenomen. Verder dient de ontwikkeling aan te sluiten bij het naastgelegen Solar Park. Ook dat wordt in de visie opgenomen.

Zo vormt de ruimtelijke visie een eerste beeld van de opgave en kansen in het gebied. Deze visie doet globale uitspraken over de stedenbouwkundige mogelijkheden in het gebied en geeft een eerste schets van de richting voor de ontwikkeling. Het college stelt deze ruimtelijke visie vast.

De ruimtelijke visie is het vertrekpunt en de basis voor het locatiepaspoort. In het locatiepaspoort worden de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en ambities beschreven waaraan het ontwikkelgebied moet voldoen. Dit locatiepaspoort doet een handreiking aan wensen, maar geeft ook een aantal eisen mee voor de verdere uitwerking van het plan. Het locatiepaspoort wordt door de gemeente en de ontwikkelaar gezamenlijk opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad.

In het locatiepaspoort worden onder meer de volgende onderwerpen uitgewerkt en vastgelegd zowel beschrijvend als in een inrichtingsschets:



- De ruimtelijke visie
- Een nauwkeuriger woonprogramma (type én doelgroepen)
- Het programma voor de voorzieningen in de buurt
- Inrichting van de openbare ruimte
 - Trottoirs
 - Speelplekken
 - Inrichtingselementen (bankjes, prullenbakken, fietsparkeren)
 - Bewegen en ontmoeten
 - Autolaadpalen
 - Verkeerskundige maatregelen
 - Locaties afvalinzameling
 - Nutsvoorzieningen
 - Beplanting
 - Faciliteit hondenuitlaten
- Verkeersstructuur en ontsluiting van de buurt
- Nauwkeurig parkeerprogramma en de inpassing daarvan
- De architectuur en beeldkwaliteit (incl. bouwhoogten en kapvormen)
- Milieuaspecten
 - Energie/duurzaamheid
 - Klimaatadaptatie en maatregelen hittestress
 - Biodiversiteit
 - Luchtkwaliteit en stikstof
 - Geluid(hinder)
 - Groencompensatie
 - Flora/fauna
 - Watercompensatie en waterberging
- Planning en fasering
- Onderzoek en haalbaarheid
 - Externe veiligheid
 - Bodemkwaliteit
 - Gezondheid
 - Kabels, leidingen en riolering
 - Bedrijven en milieuzonering
 - Archeologie en monumenten

Het locatiepaspoort wordt door de ontwikkelaar in overleg met de gemeente verder uitgewerkt tot een concreet stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan van de openbare ruimte. Deze uitwerking vindt plaats in 2 stappen, van voorlopig ontwerp (VO) tot definitief ontwerp (DO). Het onderscheid in deze stappen is het detailniveau van de uitwerking.

2.4 Water, klimaat, energie, duurzaamheid

Water- en klimaataspecten zijn van groot belang en daarom is vanaf het begin afstemming met Waterschap Rijn en IJssel nodig.

Uitgangspunten voor water- en klimaataspecten in de uitwerking van de plannen zijn onder andere:



- Volgens de **Routekaart Bronckhorst Energieneutraal 2030** heeft de gemeente als doel om in 2030 energieneutraal te zijn. Welke bijdrage dit plan aan deze doelstelling levert zal moeten worden toegelicht.
- Uitgangspunt is dat het hemelwater in z'n geheel wordt afgekoppeld van het riool. Dat betekent dat hemelwater in principe op een natuurlijke wijze dient te infiltreren. Hiervoor dient voldoende natuurlijke waterberging in de buurt aanwezig te zijn. Uitgangspunten water en klimaatadaptatie zoals die nu gelden:
 1. Met het oog op duurzaam, robuust en doelmatig waterbeheer is het verboden om zonder hemelwaterberging van het perceel afvloeiend hemelwater van nieuwe bouwwerken en nieuwe verhardingen te lozen op de openbare weg, de openbare riolering of openbare hemelwatervoorzieningen.
 2. Van het afvloeiend hemelwater van het perceel wordt alleen hemelwater geloosd op een daarvoor bedoelde openbare hemelwatervoorziening of riool, voor zover het afvloeiend hemelwater niet meer geborgen kan worden in de hemelwaterberging van het perceel.
 3. De hemelwaterberging van het perceel heeft een effectieve inhoud die gelijk of groter is dan 20 mm per m² verhard oppervlak.
 4. De openbare hemelwatervoorziening heeft een effectieve inhoud van 100 mm voor het gehele plangebied waarvan dus 20 mm op de woonpercelen. De aangegeven 100 mm is de huidige eis. Deze kan in de toekomst naar boven worden bijgesteld, mede door beleidswijziging van het waterschap Rijn en IJssel.
 5. De hemelwaterberging functioneert zodanig dat de vereiste effectieve inhoud binnen de maximale ledigingstijd van 48 uur na afloop van een grote regenbui weer beschikbaar is voor de berging van hemelwater van een volgende regenbui.
 6. Het in de hemelwaterberging opgevangen water wordt bij voorkeur hergebruikt of geïnfiltreerd in de bodem.
- Voldoende groen met schaduw (klimaat). Er is in de gemeente een klimaatnotitie in de maak. De plannen dienen uiteindelijk aan de meest recente versie van de klimaatnotitie te voldoen. De betreffende notitie wordt later toegevoegd.
- Er wordt in de nieuwe buurt geen aardgas aangelegd. Dat betekent dat aardgasloos bouwen de norm is. Uitgangspunt is dat de woningen energie neutraal zijn (ENG).
- (Natuurlijk) materiaalgebruik zowel voor woningen als openbare ruimte. Circulair bouwen moet minimaal worden afgewogen en als het enigszins kan worden toegepast.
- Benodigd straatpeil is ca. 13,10 m + NAP. Hiervoor zal een groot deel van het terrein moeten worden opgehoogd met ca. 0,9 meter.
- Onderzocht moet worden of aantakking aan een bestaande persleiding voor vuilwater riolering mogelijk is.
- Het is goed om daarnaast aandacht te besteden aan watervriendelijk bouwen en waterbesparing in de woning.

Duurzaamheid woningen in bouwbesluit:

De te realiseren woningen dienen minimaal te voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit. Bij de inwerkingtreding van de BENG (bijna energie neutraal gebouw) is de EPC-berekening die voorheen gold opgenomen in de BENG-berekening volgens de NTA8800. De BENG-berekening bestaat uit drie onderdelen, 3 BENG indicatoren waar de berekening aan moet voldoen. Dit zijn de BENG 1, 2 en 3. BENG 1 staat voor de totale energiebehoefte in kWh/m² voor verwarming en koeling. Het totale primaire fossiele brandstofgebruik in kWh/m² is





opgenomen in de BENG 2 indicator. Als laatste de BENG 3, dit gaat over het aandeel hernieuwbare energie uitgedrukt in %. Er dient aan alle 3 de indicatoren voldaan te worden.

In het bouwbesluit zijn ook de eisen aan de minimale thermische isolatie gesteld. Voor vloeren is dat een isolatiewaarde van minimaal $3,7 \text{ m}^2 \times \text{K/W}$, voor verticale gevelconstructies $4,7 \text{ m}^2 \times \text{K/W}$ en voor daken (en horizontale gevelconstructies) $6,3 \text{ m}^2 \times \text{K/W}$.

Het bouwbesluit stelt verder ook eisen aan “laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen”

2.5 Groen en landschap

De ontwikkeling dient te passen in de omgeving. Dat betekent dat expliciet aandacht moet worden besteed aan de landschappelijke inpassing van de woningbouw in de omgeving. Betrek hierbij het [Landschapsontwikkelingsplan 2009](#) en [Groenstructuurplan 2008](#)

Onderwerpen waar in de uitwerking van de plannen rekening mee moet worden gehouden, zijn:

1. Natuur-inclusief bouwen: Werk vanuit diverse dier- en plantensoorten en of neem een gidssoort (voedsel, voortplanting, vluchten/schuilen, leefgebied, verbindingen e.d.) zowel in tuinen en gebouwen, als in de openbare ruimte → betrek hiervoor het [Biodiversiteitsplan 2019](#) bij de uitwerking. Bekend is bijvoorbeeld dat er herten leven in het naastgelegen bosje op het landgoed Het Regelink.
2. Optimale landschappelijke inpassing: Daarbij moet gedacht worden aan versterking van het landschap qua cultuurhistorie, beleving en ecologie → betrek termen als behoud, ontwikkelen en versterken. Werk vanuit een ‘landschapsbiografie’ met landschapselementen, wandelpaden, streekeigen beplanting, flora- en fauna voorzieningen.
3. Bomen: de gemeente Bronckhorst streeft naar een functioneel, vitaal en veilig bomenbestand, wat het karakter heeft van een afwisselend landschap rekening houdend met kwaliteit van wonen, werken en recreëren. → [Bomenbeleidsplan 2017](#) en [Bomenbeleidsplan 2016](#). Inzetten op behoud van aanwezige bomen en houtige landschapselementen. Veranderende omstandigheden hebben invloed op de gezondheid van bomen (denk aan wind, schaduw, hitte, belasting of beschadiging van ondergroei, wortelstelsel en stam etc.). Bomen moeten oud kunnen worden. De juiste boom moet op de juiste plek staan (goede soortkeuze, goede groeiplaats). Liever enkele grote bomen dan veel kleintjes. Er zijn zeer beperkte kapmogelijkheden. Bomen hebben waarde/betekenis voor: ecologie, klimaat (verkoeling door schaduw en verdamping, CO_2 opslag), identiteit, historie, landschap, beleving, woongenot. Uitgangspunt is het hanteren van de 3-30-300 regel (3 bomen vanuit elk huis zichtbaar, 30% groen/bladerdek in de wijk, vanaf ieder punt in de buurt binnen 300 meter een groene verblijfsplek) uit de Omgevingsvisie. Hierbij moet ook betrokken worden dat er een monumentale boom in het gebied staat. In principe moet deze boom moeten worden ingepast.
4. Groen: streven naar diversiteit aan type beplantingen en soorten van voldoende omvang: grasland, kruidenlaag, heesters/hagen en bomen, (100% streekeigen in het landschap, in openbaar groen bij voorkeur aanverwante/afgeleide soorten).
5. Spelen: ([Speelruimteplan 2013-2033](#)) uitgangspunt is speel- en ontmoetingsruimte creëren voor diverse leeftijdsgroepen met ruimte en aanleidingen voor vrij spelen op

straat en in het groen. Met ook grote(re) centrale plekken in de wijk. Deze moeten herkenbaar zijn voor ontmoeting, samen met inwoners en kinderen. (Kijk daarbij ook naar behoefte van kinderen in naastgelegen wijken en demografische ontwikkelingen in de toekomst én naar de toekomstige bewoning (starters, ouderen)).

6. Beheer en onderhoud: rekening houden met technische vereisten voor inrichting en beheer (bv. toegankelijkheid voor maaiers, hoogwerkers, afvalophalen) → opleveringsvereisten voor groen/openbare ruimte. Maar ook dient bij de afwegingen voor ontwerp en aanleg de onderhoudseisen worden betrokken. Daarbij moet ook het toekomstig onderhoudsbudget worden betrokken.
7. Integraal ontwerpen: als voorbeeld zorg dat de inrichting van groen/bomen en water/bodem/energie wordt afgewogen in relatie tot ondergrondse infrastructuur (kabels, leidingen, riolering, infiltratie, laadpalen, transformatorhuisjes).

Locatie-specifieke aandachtspunten op het terrein van landschap en groen zijn:

- Essenlandschap, op de rand van kampenlandschap en met landgoederen aan oost- en westzijde
- Geomorfologie: aan de noordzijde oud esdek en aan de zuidzijde dekzandlaagte. Er is hoogteverschil zichtbaar.
- Er is verschil in archeologische verwachtingswaarde (esdek hoog, dekzandlaagte laag).
- Landgoed Regelink. Landschappelijke waarden en kenmerken zorgvuldig meenemen in het plan.
- Boerderijen. Boeren erven raken ingesloten, zorgvuldig ontwerp is nodig.
- Aansluiting vinden op zonnepark en creëren van een nieuwe dorpsrand en aandacht voor inpassen van het Vordens Voetpad.
- Betrek aanwezige wandelroutes door en langs het gebied, zicht op het omliggende gebied.
- De Regelinklaan van het landgoed moet ingepast worden.
- Solitaire boom moet onderzocht worden (vitaliteit, toekomstverwachting) en in principe ingepast worden.
- Natuurlijk reliëf zo mogelijk als uitgangspunt nemen voor het ontwerp.





Biodiversiteit dient onderzocht te worden:

- Leefgebied van de grote bonte specht, waterhoen, putter, patrijs (soortenatlas bij biodiversiteitsplan).
- Dieren schuilen in de bosrand van het landgoed.

2.6 Verkeer en parkeren

Aandachtspunt bij de woningbouwlocatie Hengelo is een goede verkeersontsluiting van het toekomstig woongebied. Het terrein is op dit moment alleen via een onverharde weg (Hiddinkdijk) rechtstreeks te bereiken. Om een gebiedsontwikkeling mogelijk te maken zal nieuwe infrastructuur die is ingericht op de nieuwe verkeersstromen, aangelegd moeten worden. Daarbij zal de buurt in principe vanuit verschillende kanten bereikbaar moeten zijn. Uitgegaan moet worden van ca. 1.000 vervoerbewegingen per auto per dag van en naar het gebied. Er zal een 'logische' plek gevonden moeten worden waar aansluiting(en) op de bestaande infrastructuur gaat plaatsvinden. Belangrijk is om hierbij af te wegen dat hulpdiensten alle delen van de buurt goed moeten kunnen bereiken. Dat geldt overigens ook voor ophalen afval. Dit alles zal in de ruimtelijke visie nader moeten worden onderzocht en zal expliciet bij het locatiepaspoort moeten worden betrokken en afgewogen.

Afwegingen ten aanzien van de (verkeers-)inrichting van de openbare ruimte in de buurt:

- In de buurt zelf komt alleen bestemmingsverkeer (behalve bijvoorbeeld fietser en voetganger).
- Bij de aanleg van wegen maakt de keuze voor materiaal (asfalt, klinkers etc.) en wegprofiel veel verschil met betrekking tot de beleving (en misschien ook wel overlast) van de verharding. In dat kader is een weloverwogen keuze nodig.
- Ten aanzien van trottoirs en fietspaden dient de vraag gesteld te worden of de buurt louter een bestemmingsgebied wordt voor bewoners of ook onderdeel uitmaakt van een verblijfs- en wandelgebied voor andere bewoners van de kern. Denk hierbij ook aan aansluiting op het Vordens Voetpad.
- Verkeersveiligheid dient zorgvuldig te worden afgewogen. Het lijkt logisch om 30 km als maximum snelheid aan te houden in de buurt. Maar ook inrichting met 'auto te gast' of zelfs woonerf dient te worden afgewogen. Veiligheid betekent in ieder geval ook dat het aantal belemmeringen zoals hoogtevverschillen voorkomen moeten worden.
- Afwegen waar elektrische oplaadpunten voor auto's worden aangelegd in of tegen de woonbuurt.⁴
- Afwegen van een centraal parkeerterrein in de openbare ruimte ('mini-mobiliteitshub') met bijvoorbeeld deelvervoer, pakketten ophalen zodat busjes niet de buurt in hoeven, laadpalen etc.
- Bekend is dat de Achterhoekse deelvervoer coöperatie locaties zoekt voor het introduceren van deelauto's in de regio. Hiervoor moet een parkeerplaats en een laadpaal gereserveerd worden op een centrale plek in de wijk. Dit zal ook afgewogen moeten worden.

Houd bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen rekening met de parkeernormen van de gemeente Bronckhorst → zie [Parkeernormen Bronckhorst](#).

⁴ Gemeente Bronckhorst doet mee aan de concessie laadpalen van Gelderland/Overijssel. Vattenfal is onze partner in die concessie. Zij kunnen betrokken worden bij het bepalen van aantallen en locatie van laadpalen.



Overige uitgangspunten ten aanzien van parkeren zijn:

- Parkeren bewoners op eigen terrein → hier moet bij verkaveling rekening worden gehouden
- Beperkt aantal parkeerplaatsen in openbare ruimte.
- Te overwegen valt om parkeren in de openbare ruimte op één plek samen te voegen om efficiënt gebruik te bevorderen en elektrisch opladen mogelijk te maken.

2.7 Overig openbare ruimte

Er zal een hondenuitlaat mogelijkheid moeten worden aangelegd op een zodanige wijze dat die makkelijk toegankelijk is, maar ook geen overlast oplevert voor aanwonenden. Rekening moet worden gehouden met speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken (bankjes, water, een pleintje of iets dergelijks).

De basis voor de inrichting van de openbare ruimte wordt het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR), deze wordt momenteel ontwikkeld binnen de gemeente en volgt eind 2022. Dit handboek wordt het Programma van Eisen voor de inrichting van de openbare ruimte. Ook zal rekening moeten worden gehouden met voorwaarden van politiekeurmerk veilig wonen zowel voor de openbare ruimte als voor gebouwen. Ook zal de toegankelijkheid voor mensen met een beperking expliciet rekening moeten worden gehouden.

2.8 Milieu

Belangrijk onderdeel van de milieuafwegingen is de stikstof depositie in Natura 2000 gebieden. Bij de beoordeling van de effecten hiervan zal rekening moeten worden gehouden met de op dat moment meest recente wet- en regelgeving en rekenmethoden. Uitgaande van het opstellen van het omgevingsplan door ontwikkelaars, dienen de ontwikkelaars te bepalen wat onderzocht moet worden en daarvoor opdracht te verstrekken.

Punt van aandacht voor ontwikkelaars is dat er een agrarisch bedrijf dichtbij ligt. Daar moet qua milieuzonering rekening mee worden gehouden.





3. Uitgangspunten grondbeleid en proces

3.1 Ontwikkelingsstrategie en grondbeleid

De gemeente heeft en houdt de regie over de woningbouwontwikkeling. Dat betekent niet dat de gemeente alles zelf moet doen. Integendeel zelfs. Het betekent wel dat een heldere ruimtelijke visie wordt opgesteld en dat die visie ook strikt (maar zo nodig ook met flexibiliteit) wordt toegepast bij de planuitwerking. Dat betekent ook dat de gemeente de toetsende rol op een positief kritische wijze gaat invullen.

Het voorgaande past in de uitgangspunten van faciliterend grondbeleid. De gemeente gaat geen grond actief verwerven. De gemeente is wel verplicht om bij een particuliere ontwikkeling gemeentelijke kosten volledig in rekening te brengen bij de ontwikkelaar (volledig kostenverhaal). Dit wordt uitgewerkt in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Pas als overeenstemming is over kostenverhaal en -verdeling kan gestart worden met de uitwerking van het locatiepaspoort, stedenbouwkundig plan en planologische maatregelen. Als geen anterieure overeenkomst wordt gesloten zal bij het omgevingsplan een kostenverhaalsbeschikking gevoegd moeten worden.

Mogelijke verdeling van verantwoordelijkheden (kan ook anders! In overleg met ontwikkelaar wordt een taakverdeling afgesproken):

- Gemeente maakt een startnotitie (vaststelling college) en een ruimtelijke visie (vaststelling college).
- Gemeente maakt in overleg met ontwikkelaar een locatiepaspoort (vaststelling gemeenteraad)
- Ontwikkelaar maakt op basis van voorgaande stukken een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp
- Gemeente toetst dit ontwerp (vaststelling college)
- Op basis van VO stedenbouwkundig plan wordt een concept wijziging omgevingsplan (of evt. bestemmingsplan) gemaakt door ontwikkelaar. Gemeente toetst het concept omgevingsplan en maakt (voor)ontwerp omgevingsplan en het omgevingsplan zelf
- Ontwikkelaar ontwerpt openbare ruimte en gemeente toetst ontwerp.
- Wie maakt bouw- en woonrijp? → afspraak vastleggen in anterieure overeenkomst
- Woningbouw inclusief vergunningaanvraag door ontwikkelaar

3.2 Financieel

De gemeente wil bij voorkeur een anterieure overeenkomst met beide ontwikkelaars sluiten. Daarmee wordt het vaststellen van een kostenverhaalsbeschikking (of evt. exploitatieplan) door het bestuursorgaan overbodig. Overigens is het in alle gevallen verplicht dat de aangewezen kostensoorten door de gemeente verhaald worden. Daarbij moeten de volgende criteria worden toegepast: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Gemeentelijke kosten die direct of indirect toerekenbaar zijn aan de locatie moeten voor rekening van ontwikkelaars komen (ontwikkelaars incasseren immers ook de inkomsten uit de verkoop van grond en woningen). De plankostenscan geldt hierbij als minimum voor de doorberekening van kosten.

Door de gemeente is voorlopig een budget van €250.000 per woningbouwlocatie voor de planuitwerking beschikbaar gesteld. Dit bedrag is bedoeld voor kosten die niet te verhalen



zijn. Het budget is uitdrukkelijk niet bedoeld om de bij de ontwikkelaar te verhalen kosten met €250.000 te verminderen. Dat zou staatssteun betekenen. De ontwikkelaars kunnen dus op geen enkele wijze aanspraak maken op dit budget. Voor een aantal verhaalbare kosten kan het budget ook als buffer dienen. Bijvoorbeeld als facturen betaald moeten worden die later op basis van de anterieure overeenkomst bij ontwikkelaar gedeclareerd kunnen worden.

Ontwikkelaars krijgen, voordat de ontwikkeling wordt opgepakt, ter ondertekening een startbrief (plankostenbrief) met een aantal basisafspraken bijvoorbeeld over de betaling van een voorschot voor gemeentelijke kosten en als bijlage bij de brief wordt de door het college vastgestelde startnotitie van betreffende locatie gevoegd. Vervolgens zal snel een anterieure overeenkomst moeten worden gesloten.

Als (een fase van) de ontwikkeling gereed is en de aanleg van de openbare ruimte conform afspraken is aangelegd en na een volledig groeiseizoen, koopt de gemeente de toekomstige openbare ruimte in het gebied van ontwikkelaar(s) voor in totaal €1. Zolang de eigendom van de openbare ruimte niet overgedragen (geleverd) is, blijft het onderhoud en instandhouding van het openbaar gebied de verantwoordelijkheid van ontwikkelaar(s) ook als alle woningen verkocht zijn.

In het kader van gemeentelijke risicobeheersing mogen gemeentelijke kosten die op een bepaald moment betaalde voorschotten voor de plankosten niet overstijgen. Dit betekent dat als werkelijke kosten hoger worden dan betaalde voorschotten er door ontwikkelaar(s) bijbetaald moet worden.

3.2.1 Plankosten

De ambtelijke kosten (ook wel apparaatskosten genoemd) worden bepaald op basis van het aantal uren maal het tarief (per medewerker te berekenen). Bij inhuur door de gemeente worden de werkelijke kosten bij ontwikkelaar in rekening gebracht.

De raming van het aantal in te zetten uren (en dus ook van het te betalen voorschot) is op basis van een urenplanning. Deze planning wordt gemaakt door de gemeentelijk projectleider in overleg met betreffende medewerkers. De gemeentelijk projectleider bepaalt welke medewerkers (en voor hoeveel uren) ingezet worden voor een goed verloop van het project. Daarbij zal steeds een efficiënte en effectieve inzet van medewerkers worden bewaakt. Overigens maakt dat de bijdrage van de ontwikkelaars voor de apparaatskosten niet onderhandelbaar. Nadat het project is afgesloten wordt een afrekening en verantwoording gemaakt op basis van werkelijk gemaakte kosten en uren.

Gefaseerde betaling door ontwikkelaar vindt plaats op basis van voorschotten (die zo veel mogelijk aansluiten bij de werkelijk te maken kosten).





3.2.2. Overige kosten

Overige kosten waar rekening mee moet worden gehouden, zijn (dit is mogelijk niet uitputtend):

1. Planschade en/of nadeelcompensatie komen in het geheel voor rekening van ontwikkelaar. Dat geldt ook voor de onderzoekskosten en eventueel andere bijkomende kosten. Dat wordt in de anterieure overeenkomst opgenomen.
2. Door ontwikkelaar moet rekening gehouden worden met een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen (in Bronckhorst gaat de notitie 'Nota Kwaliteit Leefomgeving' heten). De op dit moment voorgestelde bijdrage is €15/m² (de Nota Kwaliteit Leefomgeving wordt nu voorbereid en in 2022 vastgesteld).
Ter indicatie en louter als rekenvoorbeeld hier een berekening voor de woningbouwlocatie in Hengelo: Het totale gebied is max 9,4 ha. Stel dat 60% hiervan uitgeefbaar is, dan is de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen voor deze locatie:
 $94.000 \times 60\% \times €15 = €846.000$.
3. Andere kosten die direct toerekenbaar zijn aan deze locatie worden door ontwikkelaar aan de gemeente vergoed. Bijvoorbeeld kosten voor het bereikbaar maken van het gebied (aanleg infrastructuur buiten de kadastrale percelen). Ook dit maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.
4. Aanleg (en eerste jaar onderhoud en herstel en inboet in het eerste jaar) van de openbare ruimte in het gebied is voor rekening van de ontwikkelaar.
5. Kosten van bouw- en woonrijp maken van het gebied komen voor rekening van de ontwikkelaar. Er zullen in de anterieure overeenkomst afspraken worden gemaakt wie wat aanlegt.
6. De gemeente moet in de eigen begroting rekening houden met de uitbreiding van het te onderhouden areaal na overdracht van de openbare ruimte en na verloop van de afspraken onder 4 hiervoor. Daar zal extra budget voor nodig zijn.
7. Leges, bijvoorbeeld voor een omgevingsvergunning, komen voor rekening van ontwikkelaars.

3.3. Planning

De globale planning is als volgt: in 2022 is de haalbaarheidsfase en in 2023 de ontwerpfase. Vervolgens start in 2024 de realisatiefase met een eerste oplevering in 2025.

De planning van de bouw van woningen is als volgt: vanaf 2024 worden woningen gefaseerd op de markt gebracht. Dat betekent dat dan de verkoop is gestart. Ieder plandeel moet afzonderlijk ontwikkeld en gebouwd kunnen worden. Als per plandeel een af te spreken percentage is verkocht, wordt gestart met de bouw van dat deel. Het is de bedoeling om op deze wijze t/m 2025 50% van het totaal aantal woningen in de markt te hebben gezet.

Hieronder staat een verder uitgewerkte planning. Deze is slechts een indicatie en dient samen met de projectontwikkelaar uitgewerkt te worden en een uitgebreide planning zal toegevoegd worden aan anterieure overeenkomst.





Fase	Product	Planning	Door wie?
Haalbaarheid	Startnotitie	juli 22	Gemeente
	Plankostenbrief	juli 22	Gemeente
	Markttoets	okt 22	Gemeente
	Ruimtelijke visie	jan 23	Gemeente i.o.m. ontw.
	Locatiepaspoort	mrt 23	Gemeente en ontwikkelaar
	Anterieure overeenkomst • Kostenverhaal • Planning • Draaiboek participatie	nov 22	Gemeente en ontwikkelaar
Ontwerp	VO stedenbouwkundig plan	Mei 23	Ontwikkelaar
	Omgevingsplan: • Concept • Voorontwerp • Ontwerp/collegebesluit • Ter inzage: zienswijzen • Collegebesluit • Raadsbesluit • Ter inzage: beroep • Evt beroepsprocedure	mei 23 juni 23 okt 23 febr 24 apr 24 mei 24 mei 25	Ontwikkelaar i.o.m. gem Ontwikkelaar i.o.m. gem Gemeente Gemeente Gemeente Gemeente Gemeente Gemeente
	DO stedenbouwkundig plan	Febr 24	Ontwikkelaar
	Ontwerpen openbare ruimte en gebouwen	nntb	Ontwikkelaar
Realisatie	Omgevingsvergunning (te overwegen: coördinatie of omgevingsvergunning met uitgebreide procedure.	Na onherroep. omgevingsplan	Ontwikkelaar
	Bouwrijp maken en start bouw		Ontwikkelaar
	Oplevering		Ontwikkelaar
	Woonrijp maken en aanleg openbare ruimte		Ontwikkelaar

3.4 Participatie en communicatie

De gemeente Bronckhorst hecht veel waarde aan een goede relatie met burgers, omwonenden en andere belanghebbenden zoals ook toekomstige bewoners. Participatie maakt daarom tegenwoordig een essentieel onderdeel uit van gebiedsontwikkeling. Niet alleen omdat het in het nieuwe omgevingsrecht verplicht is, maar het draagt bij aan het verbeteren van kwaliteit en verhogen van draagvlak van plannen. Met participatie gaan zeker niet alle belanghebbenden van de plannen overtuigd worden, maar het draagt wel bij tot betere afwegingen. In het kader van de anterieure overeenkomst zal door ontwikkelaar samen met gemeente een participatieplan moeten worden uitgewerkt. In bijlage 2 is de gemeentelijke handleiding voor participatie opgenomen.



In het participatieplan zal in ieder geval het volgende moeten worden opgenomen:

1. Benoemen van belanghebbenden die betrokken moeten worden. In ieder geval zal participatie gericht moeten zijn op omwonenden (inclusief landgoed), op toekomstige bewoners en op diverse belangengroepen uit het dorp.
2. Duidelijk zal moeten worden gemaakt wat van de betreffende groep op betreffend moment verwacht wordt. De volgende publieksgroepen zijn te onderscheiden:

EXTERNE PUBLIEKSGROEPEN	INTERNE PUBLIEKSGROEPEN
Aanwonenden de buurt van deze groep mensen verandert	Gemeenteraad controleert voortgang / neemt financieel besluit / besluit over omgevingsplan
Omwonenden uitbreidingslocatie de omgeving van deze groep mensen verandert	College van b&w neemt besluiten
Vitale Kern Hengelo weten wat speelt in het dorp	Wethouder bestuurlijk verantwoordelijk voor inhoud/proces
Inwoners Hengelo weten wat er speelt in het dorp	Stuurgroep begeleid het proces op hoofdlijnen
Projectontwikkelaar / eigenaar grond realiseren woningen / grondexploitatie en vastgoedexploitatie	Projectleider/projectgroep coördineert het hele proces / bereidt aanpak en inhoud integraal voor / bewaakt proces en planning / onderhoudt contact met publieksgroepen
8RHK Ambassadeurs afstemming regionale woningmarkt / vertaling trends	Gebiedsambtenaren/sociaal consulenten signalerende rol reacties in het gebied / onderhouden contact met publieksgroepen
Provincie Gelderland kent subsidie toe voor versnellen woningbouwontwikkeling / toetst plannen aan provinciaal beleid	Cluster omgeving levert capaciteit / zorgt voor proces bestemmingsplanwijziging
Waterschap toetst plannen op gebied van water	Cluster wonen en werken (verkeer, wonen, grondzaken) levert capaciteit en inhoud
Woningcorporaties mogelijkheden sociale huurwoningen	Cluster buiten (civiel/klimaat) levert capaciteit en inhoud
Makelaar heeft kennis van de lokale woonwensen en kan advies geven over vraaggericht bouwen	Cluster communicatie levert participatieadvies, communicatieadvies, communicatie via alle gemeentekanalen over het project
Woningzoekenden er komen bouwlocaties/woningen beschikbaar	OT stellen prioriteit, capaciteit, scheppen randvoorwaarden voor het project
Zorgpartijen inzicht in behoefte woon/zorg combinaties	Alle medewerkers in grote lijnen op de hoogte zijn / rekening houden met specifieke vragen van projectteam



Ouderenbonden ingang tot senioren als mogelijke doelgroep / kennis over woontrends en -behoeften van ouderen	KCC zijn toegang gemeente, vraagbaak, hebben doorverwijsfunctie
Bomenbelang Bronckhorst / natuurorganisaties deze groep waakt over (monumentale) bomen / bijzondere elementen in landschap Bronckhorst	

In grote lijnen geldt voor ieders rol het volgende:

- *Inwoners (omwonenden en andere geïnteresseerden)* worden geïnformeerd en zullen worden gevraagd om op onderdelen mee te denken maar niet om mee te beslissen.
 - *Specifieke belangengroepen* worden gericht uitgenodigd om een bijdrage te leveren vanuit hun specifieke expertise of belang (eventueel ook vooroverleg) d.w.z. op onderdelen meedenken maar niet beslissen.
 - *Projectleider* ziet toe op een goed proces en op advisering college van B&W.
 - *Stedenbouw en andere deskundigen van de gemeente* worden gevraagd specifieke input te verzamelen en deze vertalen naar ontwerpen en terugkoppeling daarvan geven naar anderen.
 - *College van B&W* weegt belangen, voert beleid uit en neemt besluiten in het algemeen belang.
 - *Gemeenteraad* stelt kaders en beleid vast neemt besluiten in het algemeen belang en controleert het bestuur.
3. Welke fasen worden onderscheiden waarbij een participatie moet plaatsvinden?
Bijvoorbeeld vaststellen ruimtelijke visie, locatiepaspoort, omgevingsplan, stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan. Kern hierbij is dat plannen van grof naar fijn worden uitgewerkt; van algemene kaders tot specifieke ontwerpen. In iedere fase kan een ander proces worden gevolgd.
4. Per fase moet ook worden bepaald welke partij de participatie voert. Bijvoorbeeld ruimtelijke visie is een door de gemeente opgestelde visie. Logisch is dan dat de participatie voor dat product ook door de gemeente gebeurt. Als het gaat over door de ontwikkelaar gemaakte (voorlopige) ontwerpen, is het logisch dat de participatie door de ontwikkelaar wordt verzorgd. Gemeente zal in alle gevallen het proces bewaken.
5. Hoe wordt geborgd dat alle geïnteresseerden voldoende worden geïnformeerd? Dat kan bijvoorbeeld via nieuwsbrieven, informatieavonden e.d.

3.5 Interne organisatie gemeente en samenwerking met ontwikkelaar

Ten behoeve van gemeentelijke taken in het project wordt een gemeentelijk projectteam geformeerd. Zeker in het begin is van belang dat het projectteam meedenkt over de visie van de gemeente op het gebied en woningbouw, maar ook over alle factoren die bij de planuitwerking een rol spelen. De projectleider heeft dus ondersteuning van een projectteam. Dat team ondersteunt het project op inhoud. Leden van het projectteam hebben een bepaalde expertise en zij worden geacht op dat terrein inbreng te hebben en zijn daar ook verantwoordelijk voor. De projectleider bewaakt het proces en inhoudelijke samenhang. Gedurende verschillende fasen in het project kan het zwaartepunt met betrekking tot de



inhoud wijzigen. Dat betekent dat tijdens het project de samenstelling van het projectteam kan wijzigen.

Aanleiding voor de gebiedsontwikkeling is het realiseren van woningen. Om dat proces te coördineren binnen de gemeente is een Kernteam Wonen opgericht. Projectleider zal daarom regelmatig met het Kernteam proces en inhoud afstemmen.

De gemeentelijk projectleider zal regelmatig overleggen en afspraken maken met vertegenwoordigers van de projectontwikkelaars over allerlei uitvoerende en inhoudelijke zaken. In overleg met ontwikkelaars zal hiervoor een efficiënte en effectieve overlegstructuur worden vormgegeven.

Behalve het projectteam zal een stuurgroep worden gebruikt om de voortgang van het project te bewaken en om zaken waarover op projectteam niveau geen overeenstemming kan worden bereikt op directieniveau met elkaar te bespreken. Vanuit de gemeente neemt de ambtelijk opdrachtgever en de projectleider en zo nodig de verantwoordelijk wethouder deel aan de stuurgroep. De gemeentelijk projectleider zal als secretaris van de stuurgroep fungeren.

Binnen de gemeente is de wethouder Wonen bestuurlijk verantwoordelijk voor dit project. Zij is tevens binnen de gemeente bestuurlijk opdrachtgever voor dit project. Zij is in dat kader ook verantwoordelijk voor het tijdig informeren van de rest van het college.

Daarnaast is er ambtelijk een opdrachtgever (leidinggevende Wonen), een gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever (programmaregisseur wonen) en een opdrachtnemer (projectleider). Zij hebben periodiek overleg over de voortgang van het project. Daarbij komen vooral zaken als budget, planning, samenwerking en kwaliteit van het project aan de orde. Dat overleg biedt ook ruimte om over inhoudelijke zaken te sparren.

[Einde startnotitie uitbreiding woningbouw locatie Hiddinkdijk Hengelo]





BIJLAGE 1 - Toelichting omgevingsvisie en woonlocaties

Algemeen

De Omgevingsvisie Bronckhorst 2035 bevat voor 5 afzonderlijke opgaven een streefbeeld voor 2035 met daaraan gekoppeld een aantal richtinggevende uitspraken. Wonen valt voor het grootste deel onder de opgave 'Sterke dorpen en leefbaar platteland'. Daarnaast zijn er uitspraken voor de opgaven klimaat en energie en gezonde leefomgeving, die beide ook relevant zijn voor de ontwikkeling van de potentiële woonlocaties. Tenslotte kent de Omgevingsvisie ook nog enkele specifieke aandachtsgebieden, waar dorpsranden er een van is. Inhoudelijk zijn daar niet alleen uitspraken over, maar vooral ook over de rol van de gemeente.

Streefbeeld sterke dorpen en leefbaar platteland

Met slimme combinaties van transformeren van bestaand vastgoed, inbreiden en het toevoegen van nieuwbouw ontstaat er in 2035 een evenwichtig, flexibel en energiezuinig woningaanbod. Dat doen we op basis van de lokale behoefte van dorpen en buurtschappen. Zo zorgen we voor een duurzame balans tussen jong en oud en voorkomen we isolement en eenzaamheid en dat mensen buiten de boot vallen. Een aantrekkelijke, specifieke mix van diverse dorpse woonvormen doet recht aan het karakter van de gemeenschap en de plek. De dorpen en buurtschappen gaan naadloos op in het landschap en zijn via een aantrekkelijk netwerk van wandel- en fietspaden direct met elkaar, het ommeland en onze werklocaties verbonden. De ontspannen dorpse sfeer, de sociale cohesie, het groen en de vele mogelijkheden om te bewegen, maken Bronckhorst de gezondste gemeente binnen de Achterhoek. We streven naar behoud van basisvoorzieningen in de dorpen of binnen fietsafstand. We zoeken waar nodig naar innovatieve oplossingen.

Richtinggevende uitspraken Sterke dorpen ca

Dorps leven: eigen identiteit als basis.

Bronckhorst 20-minuten fietsgemeente: basisvoorzieningen moeten bereikbaar zijn.

Ruimte voor nieuwe woningen: bouwen voor eigen behoefte en mensen die komen voor werk of een andere bijdrage leveren aan de gemeenschap. Ruimte passend bij het aanwezige voorzieningen aanbod. Overaanbod voorkomen we door goede monitoring.

Nieuwe woningen komen ten goede aan de kernkwaliteiten van het gebied en liggen altijd in of direct aan bestaande dorpen en buurtschappen. We benutten de kansen voor het combineren van opgaven, zoals ommetjes en sport, duurzame energie, waterberging en landschapsversterking.

De ontwikkeling van wonen en werken draagt altijd bij aan de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en past het karakter van een dorp of buurtschap. Ieder dorp en buurtschap heeft een fraaie en herkenbare dorpsrand.

Richtinggevende uitspraken Energie

Op het gebied van energie zetten we vol in op de transitievisie warmte. Hierbij kiezen we voor een buurtaanpak waarin we twee buurten per jaar begeleiden. We blijven mensen



stimuleren en verleiden om maatregelen te nemen in en om de woning, gericht op energiebesparing en opwekking. Alle geschikte daken maken maximaal gebruik voor de opwekking van zonne-energie en aanvullend zorgen we voor goed ingepaste kleinschalige zonneweiden, in lokaal bezit. In onze dorpen zijn plekken die zich lenen voor dubbelgebruik, benut met de opwekking van duurzame energie. Daar laden auto en fiets meteen op.

Richtinggevende uitspraken Klimaat en water

We werken onder meer aan een gezonde balans in het watersysteem. We sluiten kringlopen, we bewegen mee met het natuurlijk systeem en laten iedereen zoveel mogelijk regenwater infiltreren in de bodem en zetten in op wadi's. Grote wadi's liggen aan de dorpsranden. Kleinere zien we in straten en openbaar groen. Bovendien biedt het voedsel en beschutting aan insecten, vogels en kleine zoogdieren en vormen speelplekken en hebben educatieve waarde. Daarnaast helpt groen uitstekend tegen hittestress. Daarvoor hanteren we de '3-30-300 regel': 3 bomen zichtbaar vanuit elk huis, 30% bedekking met bladerdak en iedereen heeft op 300 m afstand een groene verkoelende plek.

Richtinggevende uitspraken Gezonde leefomgeving

We streven naar beweegvriendelijke, inclusieve openbare ruimte, ook met oog op dementievriendelijkheid en hittestress. En een ruimte die bovendien sociaal en fysiek veilig is. Verder complementeren en verbeteren we de wandel- en fietsinfrastructuur. De woonopgave koppelen we aan ruimte voor een (hardloop)ommetje, (ouderen) fitness, speeltuin, moestuin, dorpscentra, activiteiten en ruimte voor het verenigingsleven. Basisvoorzieningen zijn in 20-minuten bereikbaar per fiets.

Aandachtsgebieden

Dorpsranden

Uitbreiding aan de dorpsrand volgt het karakter van het dorp en het oorspronkelijke landschap. Denk aan: afwisselend, kleinschalig, met ruimte voor de diverse functies: klimaat, energieopwekking, bewegen en bomen en andere kenmerkende landschapselementen.

Onze rol als gemeente

Op voorhand denken we aan de ontwikkeling van dorpsranden waar sprake is van een harde scheiding met het buitengebied, in dit geval door een rondweg. Het gaat dan om Vorden, Zelhem en Hummelo. De aanpak van deze en mogelijk andere randen, waaraan we aandacht willen besteden, nemen we op in een omgevingsprogramma landschappelijke kwaliteit.

Bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties zijn veel partijen betrokken. Van belang is om zo vroeg mogelijk in het proces de gewenste kwaliteiten met elkaar te bespreken. Als gemeente stellen we een inspiratieboek op met voorbeelden van hoe kwaliteit kan worden toegevoegd aan de verschillende landschappen binnen onze gemeente. Waar nodig leggen we de kwaliteitsontwikkeling vast in locatiepaspoorten, inrichtingsplannen en overeenkomsten. Waar geen sprake is van nieuwbouw, kan vanuit de samenleving een proces gestart worden waarin grondeigenaren samenwerken aan mooie dorpsranden. Dit kunnen particuliere eigenaren zijn, ondernemers, agrariërs, waterschap en vaak ook een lokale groene werkgroep. De gemeente faciliteert dan met tijd, kennis, netwerk, budget en in enkele gevallen eigen grondposities.





BIJLAGE 2 - Gemeentelijke handleiding participatie





Versie 2.0

Participatie aanpak

SAMEN MAKEN WE BRONCKHORST

Interne leidraad voor het ontwerpen van een participatieproces bij beleid-
en besluitvorming, initiatieven en projecten van de gemeente Bronckhorst

www.bronckhorst.nl



gemeente Bronckhorst



Inhoudsopgave

Over de leidraad	3
Goed afwegen	4
Het gesprek aangaan	4
Tot slot	4
Communicatie- en participatieaanpak	5
Toelichting op de stappen	7
Stap 1	
• Doe de participatiecheck	8
Stap 2	8
• Publieksanalyse	9
• Van doelgroepdenken naar publiekdenken	9
• Participatietrap	10
Stap 3	10
Stap 4	10
Stap 5	11
Stap 6	11
Stap 7	11
Stap 8	11
Aandachtspunten voor de uitvoering	12
Participatieafspraken	12
Houd regie op de communicatie	12
Procesbewaking	13
Einde traject	13



Over de leidraad

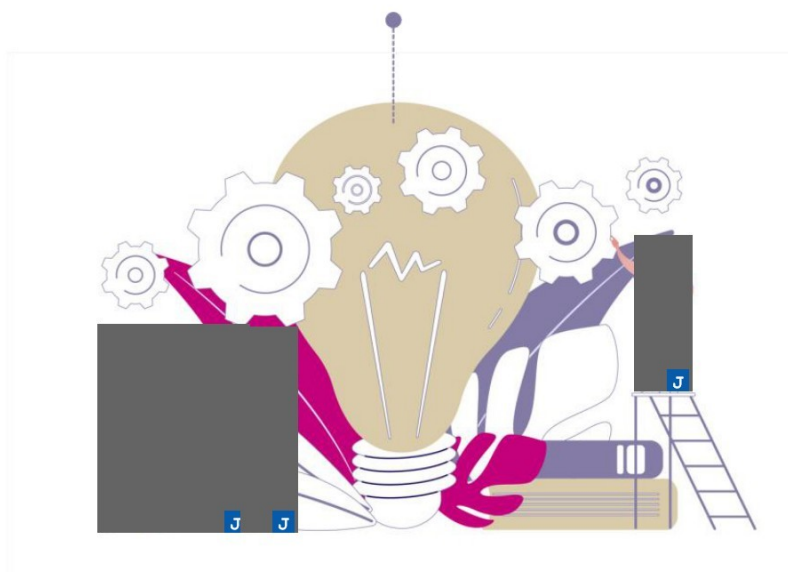
Deze interne participatieleidraad is één van de hulpmiddelen om binnen de Omgevingswet een participatietraject te ontwerpen. Het bestaat uit een stappenplan met toelichting.

De Omgevingswet bepaalt dat inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties moeten kunnen deelnemen aan beleid- en besluitvormingsprocessen. Participatie verhoogt de kwaliteit van beleid en besluiten, draagt bij aan het draagvlak en kan onnodige vertraging door bezwaar- en beroepsprocedures voorkomen.

Bronckhorst heeft de volgende definitie voor participatie:

“Participatie is de interactie tussen een initiatiefnemer en de omgeving waarin het initiatief ontwikkeld wordt. De initiatiefnemer kan zowel een persoon zijn die iets binnen Bronckhorst wil regelen als de gemeente zelf zijn. Participatie kan verschillende doelen hebben: van het realiseren van betere plannen, het vergroten van betrokkenheid tot het nemen van verantwoordelijkheid voor de eigen omgeving. Inzicht in en afweging van belangen en standpunten zijn daarvoor nodig. Hierover ga je met elkaar het gesprek aan, respectvol en werkend aan vertrouwen.”





Goed afwegen

Het verschilt per initiatief met welke vraag je op pad gaat en in welke vorm je het gesprek aangaat. Belangrijk is om dit vóóraf scherp te krijgen. Aan de hand van het **stappenplan** analyseer je jouw initiatief en doe je de **participatiecheck**.

Het gesprek aangaan

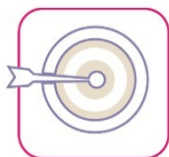
In de definitie en in deze leidraad praten we over **het gesprek**. Het gesprek staat voor uitwisseling van ideeën, meningen, standpunten en belangen. Participatie is niets meer en minder dan ruimte bieden aan dit gesprek. Dat kan op verschillende manieren via verschillende werkvormen. In het Omgevingslab en bij cluster Communicatie ligt de **Participatiebox** met daarin inspirerende voorbeelden. Belangrijk is ook om je te realiseren dat participatie altijd **maatwerk** is. De groepen waarmee jij in gesprek wilt, hebben hun eigen voorkeur en voorwaarden waarop het gesprek kan plaatsvinden.

Tot slot

Onze tip: ga gewoon aan de slag! Experimenteren hoort erbij. Doe ervaringen op met participatie en wil het ook niet meteen perfect doen. Neem de tijd om het proces goed voor te bereiden en te zorgen dat het zo doelgericht en effectief mogelijk is.

Geef ook je feedback op het stappenplan, want alle ervaringen helpen om onze leidraad te verfijnen.

Communicatie- en participatieaanpak

In 8 stappen een relevant gesprek**1. Waarom in gesprek?****DOEL**

- Wat is het beleidsdoel?
- Wat is het participatiedoel?
- Doe de participatiecheck

2. Met wie in gesprek?**PUBLIEK**

- Wie is je publiek?
- Waar vind je publiek?
- Wat is de belevingswereld van je publiek?

3. Als wie in gesprek?**AFZENDER**

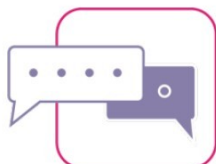
- Wie is de afzender?
- Zijn partners mogelijk (mede) afzender?

4. Waarover in gesprek?**ONDERWERP**

- Formuleer de participatievraag.
- Vertaal beleidstaal naar publiekstaal.



5. Hoe in gesprek?



- Wat is het gespreksdoel?
- Kies een passende gespreksvorm
- Wat lever je op?

GESPREKSVORM



Strategie

Uitvoering

6. Wie doet wat?



- Inrichten werkgroep met beleid en communicatie
- Maak planning.
- Regel verslaglegging.

ORGANISATIE

7. Uitnodigen voor gesprek.



- Kies communicatiemiddelen en kanalen voor uitnodigingen tot gesprek.
- Persoonlijke afzender

COMMUNICATIE

8. Terugkoppeling gesprek.



- Opbrengsten/resultaat van gesprekken delen.
- Structureel in gesprek of afronding.
- Evaluatie gesprek.

ONDERWERP



Toelichting op het stappenplan

interne participatie-aanpak bij beleidsvoorbereiding en projecten

Stap 1

Is mijn vraagstuk wel geschikt voor participatie?

Belangrijk is eerst af te vragen waarom je in gesprek wilt met de samenleving en de check te doen of jouw vraagstuk voldoet aan de participatie-criteria. **Betrek hierbij collega's**, bijv. gebiedsambtenaren, accountmanagers of de clusters Strategie en Communicatie. Zij kunnen je helpen met deze vraag.

- ☐ **Wat is de opgave, opdracht of het project waar je aan werkt en wat is het gewenste eindresultaat?**
Bijv. Bronckhorst energieneutraal in 2030
Verkoop leegstand gemeentelijk vastgoed
Evenwichtige woonvoorraad in Bronckhorst
- ☐ **Wat zijn de fasen van het project?**
Jouw initiatief heeft mogelijk ook meerdere fasen. Bij welke fase wil jij publiek betrekken? Bijv. bij een onderzoek of bij de uitvoering, bij input leveren voor het beleid of het kiezen van een scenario. Bij één fase of bij meerdere fasen.
- ☐ **Wat is het participatiedoel?**
Bijv. bewustwording, kwaliteit plan verbeteren, begrip, mediation, eigenaarschap, kennis omgeving benutten, probleem verhelderen of voor het democratisch proces. Is het doel democratisch proces, dan investeer je vooral in de relatie met de betrokkenen, waardoor het vertrouwen in de gemeente worden hersteld of vergroot.
- ☐ **Wat is de ruimte voor inbreng?**
Wil je betrokkenen alleen **informer**, zodat zij weten wat er speelt? Of wil je antwoorden op vragen (**inventariseren**). Wil je advies van hen of sparren (**verdiepen**) of wil je echt samen met ze aan de slag of mogen zij kiezen **samendoen**? (zie ook participatietrap)



☐ Doe de **Participatie-check**:

- Het gesprek draagt bij aan het ontwikkelen, uitvoeren of evalueren van het beleid
- Doel is kwaliteit van het initiatief te verbeteren, meer draagvlak en/of voor het democratisch proces
- Het onderwerp is voor deelnemer relevant (raakt je woon-, leef- en werkomgeving)
- De deelnemers hebben werkelijk een stem

Alle ronde vakjes gevinkt? Dan heb je een onderwerp voor participatie.

Ga door met de volgende stappen. Niet? Dan publiek duidelijk informeren (en in voorstellen beargumenteren waarom het publiek niet wordt betrokken). Wellicht kan participatie in andere fase na besluitvorming? *Bijv. bij uitvoering of in een evaluatie*

Stap 2

Met wie in gesprek?

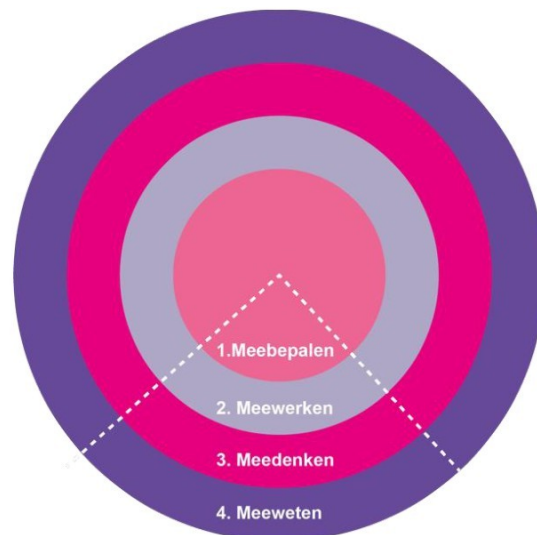
De groepen die je wilt of moet betrekken noemen we publieksgroepen.

- ☐ Wie is je publiek? Gebruik de publiekslijst en de publiekscirkel.
Bepaal hoe groot de rol van de publieksgroep moet zijn.
- ☐ Waar vind je het publiek?
Bijv. bij sportverenigingen, natuurverenigingen, buurtverenigingen, scholen, bij huisarts enz.)
- ☐ Wat is de belevingswereld van je publiek?
Bijv. buurt, sport, gezondheid, zorg kinderen, zorg ouderen, bedrijfsleven, vrijwilliger, rustzoeker, reiziger, digitaal enz.
(Hier sluit je op aan in je uitnodiging/aanpak)

Publieksanalyse

Publiekscirkel*):

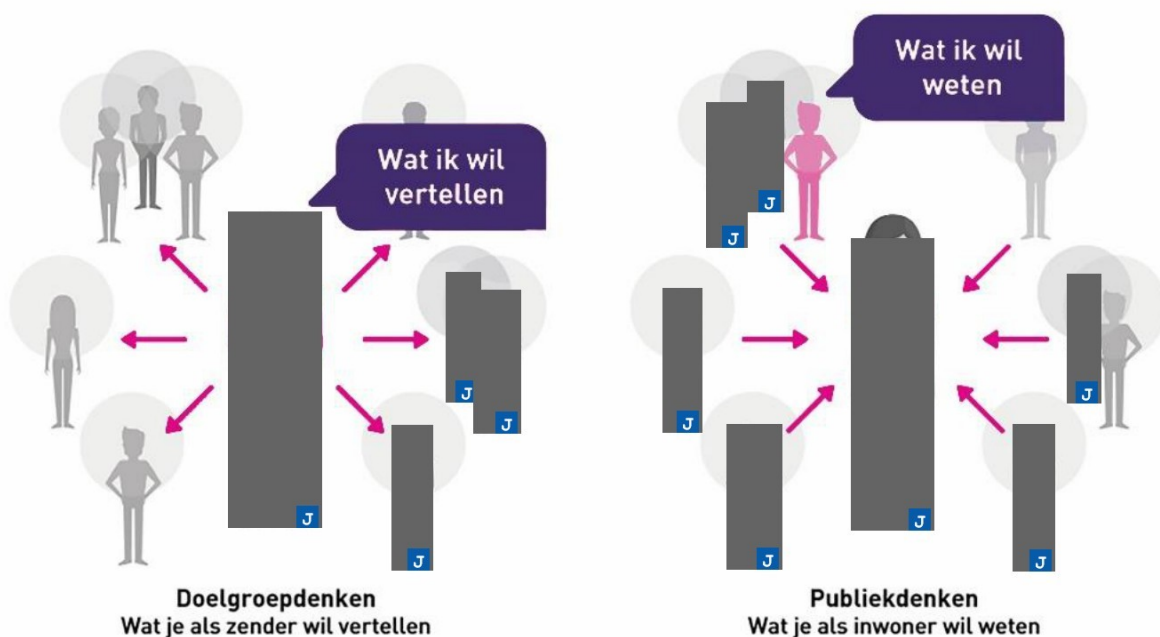
*) Deze publieksanalyse is gebaseerd op de Ringen van Invloed uit de factor C-methode. De mate waarin de partijen betrokken moeten worden, breng je in beeld.



Is het initiatief relevant?

Het model spreekt ook niet van doelgroepen (vaak ingedeeld op demografische kenmerken), maar daagt je uit publiek te zoeken dat het onderwerp relevant vindt. Met deze groepen zoek je het gesprek.

Van doelgroepdenken naar publiekdenken

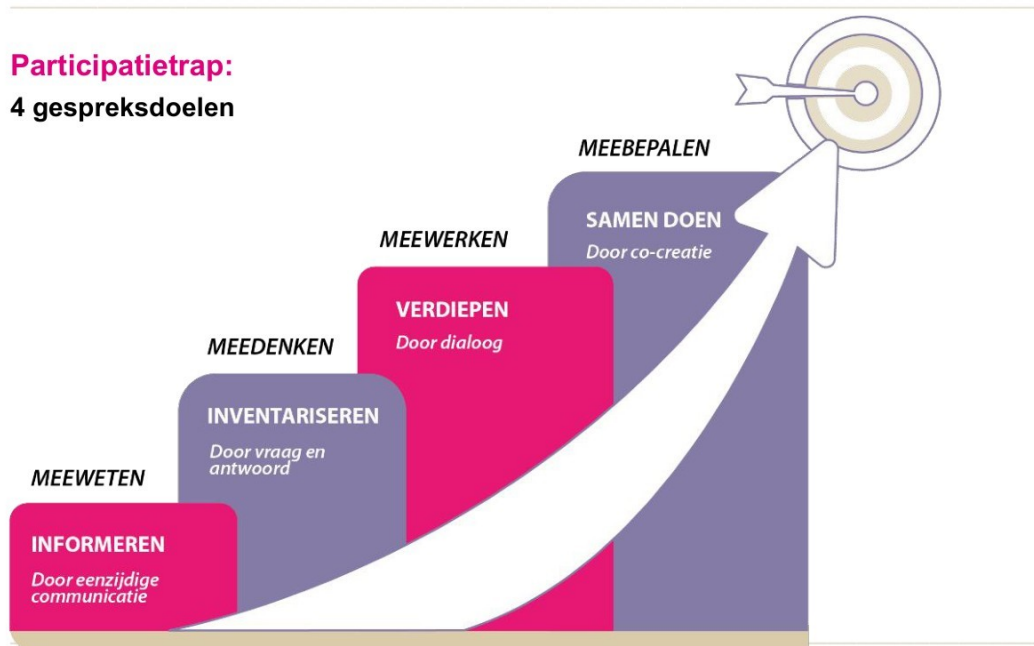


De diepte van het gesprek kan variëren van meeweten tot meebepalen.

Deze gespreksniveaus komen overeen met de vier treden van de participatieladder: informeren (meeweten), inventariseren (meedenken), verdiepen (meewerken), meebepalen (samen doen). Voor elk niveau zijn verschillende werkvormen aanwezig om het gesprek op te bouwen.

Participatietrapp:

4 gespreksdoelen



Stap 3

Als wie in gesprek?

- ☐ Is de gemeente afzender, dan krijg je mensen aan 'tafel' die geïnteresseerd zijn in de gemeente. Wellicht zijn er partners mogelijk als (mede) afzender, die nieuw publiek aandragen? Denk aan de belevingswereld.

Bijv. medeondertekend of verzonden door de buurtvereniging, energiecoöperaties, sportvereniging, facebookgroepen, kinderdagverblijven, hobbyclubs, ondernemers uit bepaalde branche

Stap 4

Waarover in gesprek?

Formuleer de participatievraag. Dit is de belangrijkste stap! De vraag stuurt het antwoord. Welke antwoorden of input heb jij nodig van je publiek. Sta hier goed bij stil. Weet ook:

Beleidsstaal nodigt niet uit!



- ☐ Vertaal beleidstaal naar publiekstaal
 - **Maak het onderwerp relevant, klein en dichtbij en in het nu**
Van: Denkt u mee over de energietransitie?
Naar: Wat kunt u doen om energie te besparen?
Van: Denkt u mee over het ontwikkelen van de omgevingsvisie
Naar: Wat maakt dit gebied/uw dorp uniek?
Van: Denkt u mee over de woonvisie van Bronckhorst?
Naar: Hoe denkt u dat u over 10 jaar woont?
-

Stap 5

Hoe in gesprek?

- ☐ Wat is het gespreksdoel? (meeweten, meedenken, meewerken, meebepalen)
 - ☐ Kies een passende gespreksvorm (passend bij het gespreksdoel, zie Participatiebox)
Wat is de omvang van je publiek?
Klein <50 personen, Middel 50-100 personen, Groot > 100 personen
Kies je voor offline of online?
 - ☐ Wat lever je op? (verslag, foto's, uitslagen, presentatie, tekening, mindmap, kaart enz.)
-

Stap 6

Wie doet wat?

- ☐ Inrichten van een werkgroep met beleid en communicatie
 - ☐ Maak een planning
 - ☐ Regel verslaglegging tbv werkgroep
-

Stap 7

Uitnodigen voor gesprek

- ☐ Kies communicatiemiddelen en kanalen voor uitnodigen tot gesprek
Deze moet aansluiten bij de voorkeur van contact van de publieksgroep
 - ☐ Persoonlijke afzender
Participatie is immers contact tussen mensen, een naam spreekt meer aan dan een instituut
-

Stap 8

Terugkoppeling gesprek

- ☐ Opbrengst/resultaat van gesprekken delen (structureel in vervolgesprek?
Of bij afronding?)
- ☐ Evaluatie

De input van deze acht stappen vormt jouw participatie/communicatiestrategie.



Aandachtspunten voor de uitvoering

In de uitvoering van de participatie gaat het er vaak dynamisch aan toe. Het is mensenwerk en allerlei (groeps)dynamieken kunnen ontstaan. Het participatieplan biedt jouw houvast, maar blijf het proces goed monitoren en reageer extra als dat nodig is.

Maak gebruik van volgende ervaringen van collega's:

Participatieafspraken

Bespreek het participatietraject met je belangrijkste publieksgroep. Als een groep inwoners mee mag adviseren, bespreek vooraf een aantal zaken, zoals.

1. De voorwaarden voor participatie, zoals aanwezig zijn bij bijeenkomsten, voorbereid verschijnen en hoe om te gaan met informatie.
2. De mate van participatie (meeweten, meedenken, mee-adviseren, meebesluiten)
3. Algemeen belang (waar de gemeente voor staat) versus individueel belang
4. De betekenis van medeverantwoordelijk zijn van een advies. Hoe beleeft de omgeving deze rol. De vraag stellen of mensen dit willen en kunnen
5. Risico's benoemen, bijv. andere meningen in omgeving

Houd regie op de communicatie

Binnen de organisatie heeft één collega regie op het totale proces. Inhoud, participatie, communicatie, voorbereidende besluitvorming komen daar bij elkaar.

In de communicatie over het project (alle inwoners):

1. Leg steeds opnieuw de beleidskaders uit van waaruit wordt gestart.
Zoals woonbeleid of bestemmingsplan
2. Leg steeds opnieuw het proces uit. Wie is waarvan, wie doet wat, waar staan we
3. Meld alle stappen, meld ook als er niets gebeurt
4. Zorg continue voor korte berichten

In de communicatie met de participatiegroepen:

1. Investeer in de relatie (persoonlijke communicatie)
2. Wees alert op kleine signalen
3. Houd rekening met historie
4. Wees bereikbaar, zet de deur open
5. Bespreek de communicatie onderling, wat zijn de afspraken, leg deze vast
6. Verwijs ook consequent door naar de algemene communicatie, zoals website





Procesbewaking

1. Werk met het stappenplan participatie
 2. Doe een gebiedsverkenning, schakel hierbij een gebiedsambtenaar in
 3. Bedenk vooraf hoeveel tijd, capaciteit en budget nodig is voor het proces.
 4. Werk integraal, schakel tijdig andere clusters in als dat nodig is
 5. Beleg procesbewaking (bewaak afspraken, leg deze vast, volg ze op, projectondersteuning jaagt aan)
 6. Zorg dat management en bestuur is aangehaakt
 7. Communicatie volgt inhoud
 8. Maak met externen afspraken over rol, inzet, communicatie en omgaan van informatie. Check de beelden die hierbij leven. Leg vast in verslag
 9. Leg externen uit wat jouw expertise is of welke rol je hebt
 10. Bereid externe contacten goed voor
 11. Markeer duidelijk nieuwe fases in het proces
-

Einde traject

Na een tijd intensief met elkaar op getrokken te hebben, is het wel zo aardig om de samenwerkingsperiode goed met elkaar af te sluiten. En dat mag best party-cipatie zijn...

Bedenk dat jouw zorgvuldig traject mogelijk de weg voor een andere collega makkelijker maakt. Dat komt omdat jij geïnvesteerd hebt in de relatie met deze groepen en daarmee hebt gezorgd voor vertrouwen in onze organisatie.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens