

**Van:** "[REDACTED]"  
**Verzonden:** woensdag 14 augustus 2024 11:15  
**Aan:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@bronckhorst.nl>  
**Onderwerp:** FW: Getelende anterieure overeenkomst [REDACTED]  
**Bijlage(n):** 240715 getekende aok [REDACTED].pdf

Beste allemaal,

Op 2 september hebben wij een evaluatiemoment staan over de AO Hiddinks weide. Hierbij het ondertekende exemplaar.

Onderwerpen zijn wat mij betreft:

- Artikel antispeculatie en de laatste ontwikkelingen over dit onderwerp
- Te verrekenen plankosten (raming en hoe kom je tot overeenstemming)
- Positie corporaties meenemen in het contract
- Kosten buitenplans ramen en opnemen
- Nota bovenwijks verwerken
- Indexen benoemen
- Betaalmomenten
- Bank en concerngarantie verwerken
- Planschade ramen en opnemen
- >>>

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
cluster Wonen en werken



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

**T** (0575) 75 02 50  
**W** [www.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl)

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>  
**Verzonden:** maandag 15 juli 2024 16:38  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>  
**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@bronckhorst.nl>  
**Onderwerp:** Getelende anterieure overeenkomst [REDACTED]

Hoi [REDACTED] en [REDACTED],

Hierbij de vandaag ondertekende anterieure overeenkomst [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
cluster Wonen en werken



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

**T** (0575) 75 02 50  
**W** [www.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl)

---

**Van:** [redacted] J  
**Verzonden:** maandag 15 juli 2024 16:33  
**Aan:** [redacted] J <[redacted] J@bronckhorst.nl>  
**Onderwerp:**

Met vriendelijke groet,

[redacted] J  
cluster Wonen en werken



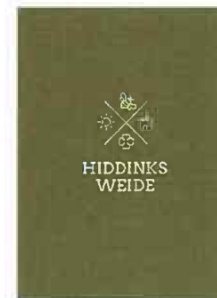
**gemeente Bronckhorst**

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

**T** (0575) 75 02 50  
**W** [www.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl)



**gemeente Bronckhorst**



**ANTERIEURE OVEREENKOMST**

**PARTIJEN:**

**GEMEENTE BRONCKHORST**

**EN**

**VOF HENGELO HIDDINKS WEIDE**

**INZAKE PROJECT “HIDDINKS WEIDE” TE HENGELO (Gld)**

**15 juli 2024**

## INHOUD

### HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN

1. Definities .....	6
2. Doel van de Overeenkomst en taakverdeling .....	11
3. Looptijd van de Overeenkomst .....	11
4. Overlegstructuur .....	12
5. Participatie .....	14
6. Planning; eventuele uitwerking per Fase .....	15

### HOOFDSTUK II: PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING

7. Uitgangspunten .....	16
8. Kostenverhaal door middel van Exploitatiebijdrage, Bijdrage Bovenwijks en leges .....	16
9. Volledig kostenverhaal.....	17
10. Medewerking van de Gemeente bij Omgevingsplan en Beeldkwaliteitsplan .....	18
11. Medewerking van Gemeente : verkrijging van Omgevingsvergunning.....	18
12. Bevoegdhedenovereenkomst.....	18
13. Nadeelcompensatie .....	18

### HOOFDSTUK III: GRONDEXPLOITATIE

14. Fasering: verdeling in Bouwvelden .....	21
15. Grondverwerving .....	21
16. Planvorming: totstandkoming Stedenbouwkundig Plan .....	21
17. Planvorming t.b.v. Bouwrijp Maken: opstellen van bestekken .....	22
18. Uitvoering van het Bouwrijp Maken.....	22
19. Planvorming t.b.v. het Woonrijp Maken: opstellen van Inrichtingsplan en bestekken.....	22
20. Uitvoering van Woonrijp Maken; oplevering en overdracht Openbaar Gebied .....	23
21. Aanbesteding van werkzaamheden .....	24
22. Schade aan Openbaar Gebied.....	24
23. Bijzondere bepaling m.b.t. Waterschap en nutsbedrijven .....	25
24. Bijzondere bepaling inzake ontsluitingen .....	25

## HOOFDSTUK IV: OPSTALEXPLOITATIE

25. Rol van de Opstalexploitant.....	27
26. Koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst.....	27
27. Geen bouwplicht.....	28
28. Bijzondere afspraken m.b.t. Sociale Huurwoningen .....	29

## HOOFDSTUK V: SLOTBEPALINGEN

29. Ontbindende voorwaarde.....	30
30. Zekerheid .....	30
31. Overdracht van rechten en verplichtingen.....	31
32. Onvoorziene omstandigheden .....	31
33. Gewijzigde marktomstandigheden .....	31
34. Fiscaliteit .....	31
35. Onverbindende bepalingen.....	32
36. Faillissement e.d. ....	32
37. Volledigheid.....	32
38. Wet open overheid / publicatie en terinzagelegging .....	33
39. Tussentijdse ontbinding .....	33
40. Geschillenregeling .....	33
41. Varia.....	33
42. Bijlagen en rangorde .....	33

emeente:

**ANTERIEURE OVEREENKOMST**

**INZAKE PROJECT “HIDDINKS WEIDE” TE HENGELO (GELDERLAND)**

**Ondergetekenden:**

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Bronckhorst**, zetelend te (7255 KA) Hengelo (Gld) aan de Elderinkweg 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09218559, hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw M.A.J van der Tas, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bronckhorst d.d. 2 juli 2024;
- II. de vennootschap onder firma **VOF Hengelo Hiddinks Weide**, kantoorhoudende te ..... aan de ..... en ingeschreven in het handelsregister onder nummer ....., hierbij vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde vennoten:
  - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V., statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch aan de Magistratenlaan 24 en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747, hierbij vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder [REDACTED] en
  - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Rotij Grondontwikkeling Oost B.V., statutair gevestigd te Rijssen en kantoorhoudende te 7461 TR Rijssen aan de Jutestraat 8 en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 06073380, hierbij vertegenwoordigd door [REDACTED]

**Overwegingen:**

- A. De raad van de Gemeente heeft op 27 mei 2021 de actualisatie van de Woonvisie Ruimte voor Wonen in Bronckhorst 2019-2025 vastgesteld. Daarmee heeft de raad van de Gemeente ingestemd met (onder andere) het zoeken naar potentiële woningbouwlocaties aan de randen van de dorpen, die zijn gelegen binnen haar gemeentegrenzen. In dat verband heeft de raad van de Gemeente op 27 januari 2022 de Woningbouwambitie vastgesteld. Op grond van dat document is op 1 februari 2022 (onder andere) het

[REDACTED] Gemeente:

Paraaf V [REDACTED]

Projectgebied Hiddinkdijk (thans genoemd: Hiddinks Weide) door het College aangewezen als potentiële locatie voor woningbouw.

- B. Vervolgens heeft het College op 19 juli 2022 de Startnotitie Hiddinkdijk (thans genoemd: Hiddinks Weide) Hengelo (gld) vastgesteld. Daarin is onder andere bepaald, dat de Gemeente – voor rekening van de VOF – de Ruimtelijke Visie zal opstellen. De Ruimtelijke Visie vormt de basis voor het door de VOF op te stellen Omgevingsplan Hiddinks Weide.
- C. De Ruimtelijke Visie is de onderlegger voor:
1. het door de VOF op te stellen voorlopig en definitief ontwerp van het Stedenbouwkundig Plan (zijnde het VO SP en DO SP), alsmede
  2. het Beeldkwaliteitsplan, en
  3. het voorlopig en definitief ontwerp inrichtingsplan van het Openbaar Gebied (zijnde: het VO IP en DO IP), dat voor het geheel ineens of per Fase wordt opgesteld.
- D. Door middel van de woningbouwontwikkeling in het Projectgebied Hiddinks Weide beoogt de Gemeente het tekort aan woningen terug te brengen. Daarbij is het mogelijk om te voorzien in de behoefte van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen en koop- en huurwoningen te 'mixin' in één buurt. Met de woningbouwontwikkeling in het Projectgebied Hiddinks Weide wenst de Gemeente eveneens haar doelstellingen te bereiken op het gebied van duurzaamheid, ecologie, waterhuishouding, werkgelegenheid, vermindering van energiegebruik, het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving, enz.
- E. In verband met het bovenstaande is de Gemeente in overleg getreden met de VOF, die het eigendom heeft van de in het Projectgebied Hiddinks Weide gelegen gronden. Daarbij zijn de doelstellingen van de Gemeente, zoals geformuleerd in de vorige overweging, door de VOF onderschreven, mits het (nog door Partijen nader uit te werken) Bouwprogramma van circa 190 Woningen dat aan deze ontwikkeling ten grondslag ligt, voldoende haalbaar is in onder andere financieel opzicht, programmatisch opzicht, architectonisch opzicht enz. enz., alsmede voor wat betreft de planning en fasering daarvan.

F.



te:

Paraaf VO

G.



H. Het in overweging E bedoelde overleg, mede in het licht van de in overweging F en G omschreven rol van iedere Partij, heeft geleid tot overeenstemming tussen Partijen. Deze overeenstemming is vervat in de onderhavige Overeenkomst.

**Partijen zijn het volgende overeengekomen:**

P  
neente:  
J

Datum ondertekening 15 juli 2024

Para  
J



## HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN

### 1. Definities

In deze Overeenkomst worden de navolgende met een hoofdletter geschreven begrippen als volgt gedefinieerd:

- 1.1. Beeldkwaliteitsplan: het nog door de VOF op te (doen) stellen beeldkwaliteitsplan dat onderdeel zal uit maken van het Omgevingsplan Hiddinks Weide en de welstandsnota van de Gemeente.
- 1.2. Bestek voor het Bouwrijp Maken: het document waarin de werkzaamheden zijn beschreven, die in verband met het Bouwrijp Maken worden uitgevoerd, alsmede de daarbij behorende tekeningen, de voor het werk geldende voorwaarden, de nota van inlichtingen en het proces-verbaal van aanwijzing.
- 1.3. Bestek voor het Woonrijp Maken: het document waarin de werkzaamheden zijn beschreven, die in verband met het Woonrijp Maken worden uitgevoerd, alsmede de daarbij behorende tekeningen, de voor het werk geldende voorwaarden, de nota van inlichtingen en het proces-verbaal van aanwijzing.
- 1.4. Betaalbare Woning: een woning uit het Bouwprogramma met:
  - a. een v.o.n.-prijs van ten hoogste EURO 355.000,--; of
  - b. met een huurprijs conform de Wet betaalbare huur, zijnde een huurwoningen met maximaal 186 punten volgens het WWS;welke v.o.n. prijs voor de eerste keer wordt geïndexeerd op 1/1/2025 op basis van de cpi met inachtneming van hetgeen is aangegeven op **Bijlage 1** (zijnde: *toelichting indexering grens betaalbaarheid*).
- 1.5. Bijdrage Bovenwijks: de in artikel 8 bedoelde bijdrage van de VOF aan de Gemeente voor de realisering van bovenwijkse voorzieningen in de gemeente Bronckhorst.
- 1.6. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.
- 1.7. Bouwkavel: het gedeelte van het Projectgebied Hiddinks Weide, dat is bestemd voor de realisering van een Woning en waarop de activiteit Bouwrijp Maken is uitgevoerd.
- 1.8. Bouwprogramma: de ter plaatse van het Projectgebied Hiddinks Weide geprojecteerde circa 190 Woningen (met toebehoren), bestaande uit:
  - a. 28% Sociale Huurwoningen;
  - b. 32% Betaalbare Woningen, waarvan 10% (van totaal programma) Goedkope Woningen;
  - c. 40% Vrije Sector Woningen.

- 1.9. Bouwrijp Maken: het (doen) uitvoeren van onder andere de onderstaande werkzaamheden:
- de voor het beoogd gebruik op grond van wet- en regelgeving vereiste milieu hygiënische sanering van de bodem en/of het grondwater conform de eisen van het bevoegd gezag;
  - het verwijderen en afvoeren van de bovengrondse en ondergrondse obstakels die de realisering van de toekomstige bestemming belemmeren;
  - het verrichten van het nodige grondwerk (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven);
  - het bereikbaar maken van het Projectgebied Hiddinks Weide door middel van tijdelijke bouwwegen;
  - de aanleg van de nutsvoorzieningen (energie, riolering, water en elektriciteit) en de communicatie- en informatie-infrastructuur (telefoon, radio, tv en internet), omvatende uitsluitend de hoofdleidingen tot aan de grens van de Bouwkavels;
- een en ander zoals nader is beschreven in het Bestek voor het Bouwrijp Maken.
- 1.10. Buitenplanse Kosten: de kosten van maatregelen die op basis van de zogenoemde “PPT-criteria” (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid), Partijen genoegzaam bekend, (al dan niet deels) toerekenbaar zijn aan het Project Hiddinks Weide.
- 1.11. College: het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
- 1.12. Considerans: de overwegingen, voorafgaande aan deze Overeenkomst.
- 1.13. DO IP: het definitief ontwerp van het Inrichtingsplan.
- 1.14. DO SP: het definitief ontwerp van het Stedenbouwkundig Plan.
- 1.15. Exploitatiebijdrage: de in artikel 8 bedoelde exploitatiebijdrage.
- 1.16. Fase: het als zodanig door Partijen indicatief op de Plankaart aangegeven gedeelte van het Projectgebied Hiddinks Weide, zijnde vooralsnog Fase 1, Fase 2, Fase 3 en fase 4.
- 1.17. Fasering: het als **Bijlage 2** aangehechte document d.d. 3 juni 2024.
- 1.18. Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Bronckhorst, zijnde ondergetekende sub I.
- 1.19. Goedkope Woning: een Woning uit het Bouwprogramma met:
- een v.o.n.-prijs van ten hoogste EURO 280.000,-, waarvan een door de Stuurgroep te bepalen deel (dat wordt vastgesteld op basis van het Stedenbouwkundig Plan dat conform artikel 16.3 door de Gemeente is goedgekeurd) met een v.o.n.-prijs van ten hoogste EURO 250.000,-; of
- een kale huurprijs die is gebaseerd op maximaal 167 WWS-punten;

welke v.o.n.-prijs voor de eerste keer wordt geïndexeerd op 1/1/2025 op basis van de cpi , een en ander zoals nader is aangegeven op **Bijlage 1** (zijnde: *toelichting indexering grens betaalbaarheid*).

- 1.20. Grondexploitatie: de werkzaamheden met betrekking tot:
- de vervaardiging van het Omgevingsplan Hiddinks Weide;
  - de in hoofdstuk III bedoelde planvorming;
  - de verkrijging van gronden die zijn gelegen in het Projectgebied Hiddinks Weide;
  - de verkaveling van het Projectgebied Hiddinks Weide in Bouwkavels en Openbaar Gebied, zoals volgt uit de Inrichtingsplannen; en
  - het Bouwrijp maken van het Projectgebied Hiddinks Weide;
  - de aanleg van Openbaar Gebied (c.q. het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied) alsmede de oplevering en overdracht daarvan aan de Gemeente; en
  - het (doen) uitvoeren van het civieltechnisch onderhoud en groen-technisch onderhoud van het Woonrijp gemaakte Openbaar Gebied gedurende de onderhoudstermijnen, zoals opgenomen in de Bestekken voor het Woonrijp Maken; en
  - de verkoop en levering van Bouwkavels aan de Opstalexploitant(en); en
  - de afdracht aan de Gemeente van de Exploitatiebijdrage, de Bijdrage Bovenwijks en andere bijdragen zoals leges, de vergoeding van nadeelcompensatie et cetera; een en ander zoals nader is bepaald in deze Overeenkomst.
- 1.21. Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR): het document (versie: d.d. 22 januari 2024) ten behoeve van de inrichting van het Openbaar Gebied, dat kenbaar is via [www.bronckhorst.nl/handboek-inrichting-openbare-ruimte-HIOR](http://www.bronckhorst.nl/handboek-inrichting-openbare-ruimte-HIOR) en waarvan het voorblad als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht.
- 1.22. Inrichtingsplan: het door de VOF te (doen) vervaardigen inrichtingsplan, waarop (onder andere) is aangegeven:
- de (kwaliteit van de) inrichting van het Openbaar Gebied; en
  - de definitieve maatvoering van het Openbaar Gebied en de Bouwkavels.
- 1.23. Omgevingsplan Hiddinks Weide: het (al dan niet partieel) omgevingsplan zoals is bedoeld in de Omgevingswet of een vergelijkbare planologische rechtsfiguur, dan wel een (samenstel van) herziening(en) of BOPA(s), op grond waarvan de realisering van het Project Hiddinks Weide publiekrechtelijk is toegestaan.
- 1.24. Omgevingsvergunning: de omgevingsvergunning zoals is bedoeld in de Omgevingswet, waaronder de omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit (indien nodig) en de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit, alsmede alle overige

- vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen enz. van overheidswege, die vereist zijn voor de realisering van (een gedeelte van) het Project Hiddinks Weide,
- 1.25. Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.
  - 1.26. Ontwerp-omgevingsplan Hiddinks Weide: het ontwerp van het Omgevingsplan Hiddinks Weide, inclusief alle benodigde onderzoeken.
  - 1.27. Openbaar Gebied: het gedeelte van het Projectgebied Hiddinks Weide, dat blijktens het Omgevingsplan Hiddinks Weide als zodanig is (c.q. zal worden) bestemd.
  - 1.28. Opstalexploitant: een derde die is gelieerd aan (een vennoot van de) VOF, dan wel mogelijkwijs een (particuliere) verkrijger of een (institutionele) belegger of andere derde, die (een) Bouwkavel(s) koopt van de VOF en voor eigen rekening en risico (een gedeelte van) de Opstalexploitatie met betrekking tot de desbetreffende Bouwkavel(s) voert.
  - 1.29. Opstalexploitatie: de door en voor rekening en risico van de Opstalexploitant(en) uit te (doen) voeren werkzaamheden met betrekking tot (op hoofdlijnen):
    - a. de vervaardiging van de voorlopige en definitieve ontwerpen van de Woningen;
    - b. de aanvraag van de Omgevingsvergunning op basis van de door de Gemeente conform deze Overeenkomst goedgekeurde ontwerpen van de Woningen;
    - c. de verkrijging van de Bouwkavels van de VOF – al dan niet na het behalen van een bepaald voorverkooppercentage – en de (door)verkoop en levering van de Bouwkavels aan (particuliere) verkrijger(s);
    - d. het (doen) realiseren van de Woningen in opdracht van de onder c. bedoelde (particuliere) verkrijgers.
  - 1.30. Overeenkomst: de onderhavige anterieure overeenkomst, inclusief de Bijlagen daarbij.
  - 1.31. Participatieplan: het als **Bijlage 4** aangehechte document d.d. 11 april 2024 met kenmerk "Participatieplan woningbouw Hiddinkdijk, Hengelo (Gld.)"
  - 1.32. Partij: de VOF of de Gemeente.
  - 1.33. Partijen: de VOF en de Gemeente.
  - 1.34. Plankaart: de als **Bijlage 5** aangehechte kaart, die is opgesteld op basis van de Ruimtelijke Visie.
  - 1.35. Planning: het als **Bijlage 6** aangehechte document d.d. 31 mei 2024.
  - 1.36. Project Hiddinks Weide: de gefaseerde ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma en het Openbaar Gebied ter plaatse van het Projectgebied Hiddinks Weide.
  - 1.37. Projectgebied Hiddinks Weide: het gebied dat als zodanig is aangegeven op de Plankaart.
  - 1.38. Projectgroep: de in artikel 4.3 van de Overeenkomst bedoelde projectgroep.

- 1.39. Ruimtelijke Visie: het als **Bijlage 7** aangehechte document d.d. 14 juni 2024.
- 1.40. Sociale Huurwoning: een woning zoals gedefinieerd in artikel 5.161 sub c van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
- 1.41. Stedenbouwkundig Plan: het door en voor rekening en risico van VOF op te (doen) stellen plan ten behoeve van het Projectgebied Hiddinks Weide, waarin de gewenste bebouwing en het gewenste grondgebruik zodanig afgestemd zijn op elkaar en op de directe omgeving, dat deze een stedenbouwkundig verantwoord geheel vormen.
- 1.42. Stuurgroep: de in artikel 4.2 van de Overeenkomst bedoelde stuurgroep.
- 1.43. Toegelaten Instelling: een toegelaten instelling zoals is bedoeld in de Woningwet.
- 1.44. VO IP: het voorlopig ontwerp van het Inrichtingsplan.
- 1.45. VO SP: het voorlopig ontwerp van het Stedenbouwkundig Plan.
- 1.46. VOF: de VOF Hengelo Hiddinks Weide, zijnde ondergetekende sub II.
- 1.47. Vrije Sector Woning: een woning uit het Bouwprogramma niet zijnde een Sociale Huurwoning of een Betaalbare Woning.
- 1.48. Werkgroep: de in artikel 4.4 van de Overeenkomst bedoelde werkgroep.
- 1.49. Woning: een Vrije Sector Woning, een Betaalbare Woning, een Goedkope Woning dan wel een Sociale Huurwoning.
- 1.50. Woonrijp Maken: het in definitieve vorm afwerken van het Openbaar Gebied, gereed voor gebruiksdoeleinden, welke afwerking (onder andere) omvat:
- het aanleggen van de definitieve bestrating inclusief aansluitingen op bestaande wegen, kruispunten en rotonden;
  - het aanleggen van openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen;
  - het aanleggen van bermen, bermsloten en andere waterhuishoudkundige voorzieningen met inbegrip van drainagevoorzieningen;
  - het aanleggen van openbare verlichting;
  - het plaatsen van brandkranen;
  - het aanleggen van speeltuinen, plantsoenen en andere groenvoorzieningen;
  - het treffen van voorzieningen ten behoeve van het verkeer en het plaatsen van straatnaamborden;
- een en ander zoals nader is beschreven in het Bestek voor het Woonrijp Maken.

De in deze Overeenkomst gebruikte definities, waarvan de betekenis in dit artikel 1 is gegeven, kunnen zonder verlies van betekenis in het enkelvoud en in het meervoud worden gebruikt.

Paraaf:  te:

Paraaf VOF: 

Datum ondertekening 15 juli 2024

## 2. Doel van Overeenkomst en taakverdeling

2.1. Het doel van deze Overeenkomst is de vastlegging van de voorwaarden waaronder de VOF en de Gemeente samenwerken bij de ontwikkeling en realisatie van het Project Hid-dinks Weide, zulks met inachtneming van de taken en verantwoordelijkheden van ieder van Partijen. Daarbij zijn Partijen (op hoofdlijnen) de volgende taakverdeling overeen gekomen.

a.

b.

c.

Alles zoals nader is bepaald in deze Overeenkomst.

## 3. Looptijd van de Overeenkomst

3.1. De Overeenkomst treedt in werking vanaf de ondertekening daarvan en duurt voort tot dat de laatste Bouwkavels door de VOF zijn verkocht en geleverd aan de Opstalexploitant en het Openbaar Gebied aan de Gemeente is opgeleverd en overgedragen en de onderhoudstermijnen zijn geëindigd.

3.2. Het bepaalde in het vorige lid laat onverlet de toepassing van artikel 29 ("Ontbindende voorwaarde"), artikel 36 ("faillissement"), artikel 39 ("tussentijdse ontbinding") en de wettelijke bepalingen.

## 4. Overlegstructuur

4.1. Partijen stellen hierbij ten behoeve van de voorspoedige uitvoering van deze Overeenkomst een projectorganisatie in, bestaande uit:

a. een Stuurgroep; alsmede

Partij Gemeente:

Paraaf V

Datum ondertekening 15 juli 2024

- b. een Projectgroep; en – indien Partijen daartoe besluiten –
- c. (een) Werkgroep(en).

## De Stuurgroep

- 4.2. De samenstelling, taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Stuurgroep zijn als volgt:
- a. De Stuurgroep bestaat uit:
    - (i) namens de Gemeente: de verantwoordelijk wethouder van de Gemeente, zijnde de voorzitter van de Stuurgroep, alsmede de gemeentelijk projectleider (zijnde tevens de secretaris van de Stuurgroep) en de (gedelegeerd) ambtelijk opdrachtgever en
    - (ii) namens de VOF: twee nader door de VOF aan te wijzen natuurlijke personen.
  - b. De Stuurgroep heeft als taken en bevoegdheden (onder andere):
    - (i) de uitwisseling tussen de leden van de Stuurgroep van informatie omtrent de voortgang en de uitvoering van het Project Hiddinks Weide (c.q. het Bouwvelden die in ontwikkeling en/of uitvoering zijn);
    - (ii) het nemen van de besluiten, daar waar nodig onder voorbehoud van goedkeuring door hogere instanties, zoals is aangegeven in de Overeenkomst,
    - (iii) het bewaken van de kaders zoals overeengekomen in de Overeenkomst,
    - (iv) het bewaken van de voortgang van het Project Hiddinks Weide, in welk kader de Stuurgroep de juiste gang van zaken, de coördinatie en de handhaving van de Planning zodanig zal bevorderen, dat vertragingen (zo veel mogelijk) worden voorkomen en zo nodig hierin strategische beslissingen te nemen; alsmede
    - (v) het nemen van besluiten in geval van verschillende standpunten (c.q. het niet kunnen bereiken van overeenstemming) in de Projectgroep (indien nodig).
  - c. De Stuurgroep vergadert minimaal 1 maal per 3 maanden en vanaf de start van de realisatie van de Woningen minimaal 2 maal per kalenderjaar.
  - d. De secretaris draagt zorg voor het opstellen van de agenda, alsmede de verslaglegging van vergaderingen van de Stuurgroep. Een verslag zal in de daaropvolgende vergadering van de Stuurgroep ter goedkeuring worden aangeboden.
  - e. De Stuurgroep draagt zo spoedig mogelijk na ondertekening van de Overeenkomst zorg voor de vaststelling van haar vergaderreglement, inhoudende onder andere de wijze van oproeping voor een vergadering, de termijn van oproeping, de plaats van de vergadering, enz.

## De Projectgroep

- 4.3. De samenstelling, taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Projectgroep zijn als volgt.
- a. De Projectgroep bestaat uit:
    - (i) namens de Gemeente: de gemeentelijk projectleider (zijnde tevens de secretaris van de Projectgroep) en een nader door de Gemeente te bepalen functionaris; en
    - (ii) namens de VOF: twee nader door de VOF aan te wijzen natuurlijke personen, waarbij de leden van de Projectgroep in onderling overleg een voorzitter van de Projectgroep aanwijzen.
  - b. De Projectgroep heeft als taken en bevoegdheden onder andere:
    - (i) de bespreking en het monitoren van de dagelijkse gang van zaken ten aanzien van de uitvoering van het Project Hiddinks Weide conform de (geactualiseerde) Planning;
    - (ii) de uitvoering van alle operationele taken die volgen uit de Overeenkomst en de daarbij behorende besluitvorming voor zover niet voorbehouden aan de Stuurgroep;
    - (iii) de voorbereiding en het opstellen van (de concepten van) de besluiten, die door de Stuurgroep moeten worden genomen; en
  - c. De Projectgroep vergadert minimaal 1 maal per zes weken tot en met vaststelling van het Omgevingsplan Hiddinks Weide. De Projectgroep zal voor de aansluitende periode een vergaderfrequentie bepalen naar gelang de behoefte voor overleg.
  - d. De secretaris draagt zorg voor de verslaglegging van vergaderingen van de Projectgroep. Een verslag zal in de daaropvolgende vergadering van de Projectgroep ter goedkeuring worden aangeboden.
  - e. De Projectgroep draagt zo spoedig mogelijk zorg voor de vaststelling van haar vergaderreglement, inhoudende onder andere de wijze van oproeping voor een vergadering, de termijn van oproeping, de plaats van de vergadering, enz.

## Een Werkgroep

- 4.4. De Projectgroep kan besluiten om met betrekking tot een onderdeel van het Project Hiddinks Weide een (of meerdere) Werkgroep(en) in te stellen. Indien de Projectgroep daartoe besluit, dan zal zij tevens de samenstelling, taken, bevoegdheden en



verantwoordelijkheden van de desbetreffende Werkgroep bepalen. De Projectgroep zal daarover zo spoedig mogelijk de Stuurgroep informeren.

## Besluitvorming in de Stuurgroep, Projectgroep en Werkgroep(en)

- 4.5. De Stuurgroep en de Projectgroep kunnen slechts een besluit nemen bij unanimitéit van stemmen, waarbij de Gemeente en de VOF ieder één stem hebben en zowel namens de VOF als de Gemeente een stem is uitgebracht. Een blanco stem of een onthouding van een stem geldt in dat verband niet als een uitgebrachte stem. Daarbij geldt het volgende.
- a. De Werkgroep neemt geen besluiten, maar zal slechts adviezen kunnen uitbrengen aan de Projectgroep (c.q. zal een door de Projectgroep te nemen besluit kunnen voorbereiden), indien de leden van de Werkgroep daarover overeenstemming hebben bereikt. Bij gebrek aan overeenstemming volgt géén advies aan de Projectgroep door de Werkgroep.
  - b. Indien de Projectgroep niet tot een besluit kan komen, dan staat het onderwerp (nogmaals) op de eerstkomende vergadering van de Projectgroep, die binnen twee weken nadien plaatsvindt. Indien bij die vergadering wederom geen besluit tot stand komt, dan wordt de Stuurgroep gevraagd om zo spoedig mogelijk – zijnde: binnen twee weken na de datum waarop de Projectgroep voor de tweede maal bijeen kwam en niet tot een besluit is gekomen – een (voor de Projectgroep bindend) besluit te nemen aangaande de voorliggende kwestie.
  - c. Indien de Stuurgroep niet tot een besluit kan komen, dan staat het onderwerp (nogmaals) op de eerstkomende vergadering van de Stuurgroep, die binnen twee weken nadien plaatsvindt. Indien bij die vergadering wederom geen besluit tot stand komt, dan is sprake van een geschil in de zin van artikel 40 van deze Overeenkomst (“geschillenregeling”), tenzij de leden van de Stuurgroep anders besluiten.

## 5. Participatie

- 5.1. De VOF zal zorg (doen) dragen voor de uitvoering van de omgevingsparticipatie ten behoeve van het Project Hiddinks Weide conform het Participatieplan. De VOF zal in dat verband de reeds door de Gemeente aangevangen activiteiten voortzetten, een en ander Partijen genoegzaam bekend.
- 5.2. De met de in het vorige lid van dit artikel bedoelde omgevingsparticipatie gemoeide kosten zijn voor rekening van de VOF.

## 6. Planning; eventuele uitwerking per Fase

- 6.1. Partijen hebben de Planning opgesteld, waarop de indicatieve tijdsplanning met betrekking tot de ontwikkeling en de realisatie van het Project Hiddinks Weide is aangegeven.

Partij Gemeente:

Paraaf VOF:

De Planning zal periodiek door de Projectgroep worden geactualiseerd. Deze actualisatie heeft de vaststelling door de Stuurgroep alvorens zij van kracht is.

- 6.2. In geval van een (dreigende) overschrijding van de Planning, dient de Partij die hiervoor verantwoordelijkheid draagt de andere Partij (tijdig) te waarschuwen, waarna Partijen in overleg zullen treden.

P  
neente:

Datum ondertekening 15 juli 2024

Paraaf V

J

**HOOFDSTUK II: PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING**

**7. Uitgangspunten**

7.1. Partijen gaan deze Overeenkomst aan, voorafgaande aan de start van de publiekrechtelijke procedure met betrekking tot het Omgevingsplan Hiddinks Weide, teneinde de afspraken omtrent de publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente ten behoeve van de realisering van het Project Hiddinks Weide vast te leggen. Deze afspraken hebben betrekking op:

- a.
- b.
- c.
- d.



7.2. Voorts leggen Partijen in deze Overeenkomst de voorwaarden vast, die in acht dienen te worden genomen bij de realisatie (door de Opstalexploitant) van het Project en het Woonrijp Maken (door de VOF) van het Openbaar Gebied.

**8. Kostenverhaal door middel van Exploitatiebijdrage, Bijdrage Bovenwijks en leges**

8.1. De VOF is verplicht om aan de Gemeente vanwege diens kostenverhaal bij overeenkomst de Exploitatiebijdrage te betalen ter grootte van J C (voor zover van toepassing). De betaling in termijnen van dat bedrag door de VOF aan de Gemeente vindt plaats conform bijgevoegd betaalschema, zijnde **Bijlage 8**. De kosten van externe deskundigen worden door de Gemeente bij de VOF in rekening gebracht uiterlijk twee maanden na de afronding van de opdracht aan de desbetreffende deskundigen. Daarbij geldt dat de Gemeente niet eerder een externe deskundige zal inschakelen, dan nadat de Projectgroep daartoe schriftelijk heeft besloten. Partijen beogen dat externe deskundigen zoveel mogelijk rechtstreeks in opdracht van de VOF werken. Voorts geldt dat indien er sprake is van:

- a. beroep (bij de rechtbank) en hoger beroep (bij de Raad van State) tegen een Omgevingsvergunning, en/of
- b. er sprake is van een procedure bij de Raad van State tegen het Omgevingsplan,

Paraaf Gemeente:  
J

Paraaf VOF J

de VOF een aanvullende exploitatiebijdrage betaalt aan de Gemeente ten behoeve van ambtelijke inzet van ten hoogste [REDACTED] (voor zover van toepassing).

8.2. De VOF is verplicht om aan de Gemeente vanwege diens kostenverhaal bij overeenkomst de Bijdrage Bovenwijks te betalen conform de "Nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2023", van welke Nota het voorblad d.d. 23 februari 2023 als **Bijlage 9** is aangehecht. Deze Bijdrage Bovenwijks bedraagt [REDACTED] uitgifbaar Bouwkavel voor grondgebonden Woningen dan wel €19,- per vierkante meter bruto vloeroppervlakte bij gestapelde bebouwing. Partijen gaan uit van betaling in termijnen conform artikel 3.8 van de voornoemde Nota.

8.3. Mocht naar het oordeel van de Belastingdienst over (onderdelen van) de Exploitatiebijdrage en/of de Bijdrage Bovenwijks omzetbelasting verschuldigd zijn, dan zal deze op eerste vordering van de Gemeente door de VOF aan de Gemeente worden voldaan, doch niet alvorens de Belastingdienst voor deze omzetbelasting aan de Gemeente een naheffingsaanslag heeft opgelegd. De Gemeente zal alsdan het bedrag van deze omzetbelasting aan de VOF in rekening brengen door het uitreiken van een factuur als bedoeld in artikel 35a Wet op de omzetbelasting 1968. De VOF zal tevens op eerste verzoek van de Gemeente de door de Belastingdienst in verband met het vorenstaande aan de Gemeente opgelegde boetes en naheffingsrente vergoeden. Vorenstaande betaling van omzetbelasting alsmede boetes en belastingrente vindt plaats op voorwaarde dat de gemeente de naheffingsaanslag tijdig aan de VOF ter beschikking stelt zodat de VOF tijdig (binnen de wettelijke termijn) namens de gemeente bezwaar aan kan tekenen etc. tegen de naheffingsaanslag.

8.4. De gemeente geeft reeds nu voor alsdan volmacht aan de VOF om namens haar rechtsmiddelen aan te wenden tegen vernoemde naheffingsaanslag. Indien en voor zover een rechtsmiddel ertoe leidt dat de omzetbelasting, belastingrente en boete, inderdaad niet verschuldigd blijkt te zijn, dan zal de Gemeente het eventueel door de VOF teveel betaalde onmiddellijk aan haar restitueren.

## 9. Volledig kostenverhaal

9.1.

9.2.

Paraf Gemeente:

Paraf VO

Datum ondertekening 15 juli 2024

9.3.



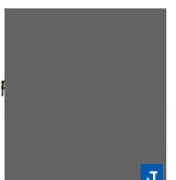
**10. Medewerking van de Gemeente aan Omgevingsplan Hiddinks Weide en Beeldkwaliteitsplan**

- 10.1. De VOF zal conform de Planning en in overleg met de Gemeente het Ontwerp-omgevingsplan Hiddinks Weide en het Beeldkwaliteitsplan (doen) opstellen en ter toetsing aan de Gemeente voorleggen.
- 10.2. De Gemeente zal conform de Planning het Ontwerp-omgevingsplan Hiddinks Weide en het Beeldkwaliteitsplan toetsen aan (1) de Ruimtelijke Visie en (2) het HIOR en (3) het op dat moment vigerende Stedenbouwkundig Plan.
- 10.3. Na een positieve beoordeling zal het College conform de Planning het Omgevingsplan Hiddinks Weide inclusief het Beeldkwaliteitsplan, dat daarvan onderdeel uitmaakt, in procedure brengen door middel van de terinzagelegging van het Ontwerp-omgevingsplan Hiddinks Weide.
- 10.4. De Gemeente zal zich inspannen dat het Omgevingsplan Hiddinks Weide en het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan door de raad van de Gemeente wordt vastgesteld met inachtneming van de Planning en zoveel mogelijk conform het door de Gemeente goedgekeurde Ontwerp-omgevingsplan Hiddinks Weide en het door de Gemeente goedgekeurde Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan. Partijen realiseren zich in dit verband dat het de raad van de Gemeente geheel vrij staat om het Omgevingsplan Hiddinks Weide al dan niet in (deels) gewijzigde vorm wel of niet vast te stellen. Eventuele door de raad van de Gemeente aangebrachte wijzigingen in het Omgevingsplan Hiddinks Weide ten opzichte van het Ontwerp-omgevingsplan Hiddinks Weide worden tussen Partijen zoveel mogelijk afgestemd, zulks door middel van overleg in de Stuurgroep (en mogelijk voorafgaand overleg in de Projectgroep), onder andere voor wat betreft de financiële haalbaarheid van het Project Hiddinks Weide.

Partij te:



Paraaf VOF



10.5. Weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) het Omgevingsplan Hiddinks Weide, vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten, alsmede vertragingen dienaangaande, als gevolg van rechtsmiddelen c.q. (rechts)handelingen van derden, beslissingen van hogere of andere overheden of rechterlijk ingrijpen in publiekrechtelijke procedures, leveren geen tekortkoming op van de Gemeente, tenzij de Gemeente is tekortgeschoten in de nakoming van de in het vorige lid van dit artikel bedoelde inspanningsverplichting. Partijen treden naar aanleiding van de schorsing en/of (gedeeltelijke) vernietiging door rechterlijk ingrijpen opnieuw in overleg om te kijken naar de nieuwe situatie.

## **11. Medewerking van de Gemeente: de verkrijging van Omgevingsvergunningen**

- 11.1. De Gemeente zal met inachtneming van wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden zoveel mogelijk bevorderen, dat na verkregen ontvankelijke aanvragen voor de verlening van (een) Omgevingsvergunning(en) van de VOF en/of (een) Opstalexploitant(en) alle Omgevingsvergunningen zo spoedig mogelijk verleend zullen worden en onherroepelijk zullen worden. Voor zover de Gemeente deze besluiten zelf dient te nemen, zal zij de desbetreffende aanvragen, alsmede –voor zover van toepassing– de daarentegen ingestelde rechtsmiddelen, met voortvarendheid en met inzet van voldoende mensen en middelen behandelen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen.
- 11.2. De legeskosten in verband met de behandeling van de aanvragen van de in het vorige lid bedoelde vergunningen zal de Gemeente bij de aanvrager van de desbetreffende Omgevingsvergunning(en) in rekening brengen op basis van de op moment van aanvraag geldende legesverordening van de Gemeente, doch uitsluitend indien de Omgevingsvergunning het onderdeel "bouwen" betreft.

## **12. Bevoegdhedenovereenkomst**

- 12.1. In verband met het bepaalde in artikel 10 en artikel 11 dient in deze Overeenkomst voor Gemeente gelezen te worden het College, daar waar aan dit orgaan toekomende bevoegdheden aan de orde zijn. Als gevolg van de ondertekening door de Gemeente van de Overeenkomst bindt het College zich aan hetgeen in de Overeenkomst is opgenomen omtrent de wijze waarop het College diens bevoegdheden (al dan niet) zal uitoefenen.

## **13. Nadeelcompensatie**

- 13.1. Eventuele verzoeken van derden / aanvragers voor de betaling van een tegemoetkoming in nadeelcompensatie (in de zin van de Omgevingswet) naar aanleiding van de realisering van (een gedeelte van) het Project Hiddinks Weide, worden afgehandeld conform de "Verordening Nadeelcompensatie gemeente Bronckhorst" (zoals vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2022), Partijen genoegzaam bekend. De Gemeente

zal de VOF tijdig informeren cq. overleggen over verzoek en inhoud en afhandeling van zulke verzoeken tot nadeelcompensatie en aanmerken als derde belanghebbende.

- 13.2. Nadat het bedrag van de tegemoetkoming in nadeelcompensatie Onherroepelijk is vastgesteld, voldoet de VOF op eerste verzoek van de Gemeente het desbetreffende bedrag aan de Gemeente, zulks te vermeerderen met de door de Gemeente aan de verzoeker over de nadeelcompensatie verschuldigde wettelijke rente. De Gemeente zal daartoe een factuur uitreiken aan de VOF, waarop het bepaalde van artikel 8.3 (inzake de mogelijke verschuldigheid van btw) van overeenkomstige toepassing is (waaronder onder andere te verstaan het uitreiken van een juiste factuur, het tijdig verstrekken van stukken en het verschaffen van een volmacht om namens de gemeente bezwaar en beroep etc. in te stellen).

Paraf VOF Gemeente:

Paraf VOF

## **HOOFDSTUK III: GRONDEXPLOITATIE**

### **14. Fasering; verdeling in Bouwvelden;**

14.1. Partijen hebben het Projectgebied Hiddinks Weide verdeeld in Fases, zoals aangegeven op de Plankaart.

14.2. De ontwikkeling en realisatie van het Project Hiddinks Weide geschiedt gefaseerd, namelijk als eerste Fase 1, mogelijkterwijs gevolgd door Fase 2, die weer mogelijkterwijs wordt gevolgd door Fase 3 en Fase 4. Daarbij geldt:

a.



b. dat de VOF zich inspant om de fasering (c.q. de verdeling in Fasen) zo veel mogelijk te laten stroken met complete en afgeronde straten (c.q. te laten stroken met zelfstandig ontsloten en zelfstandig functionerende gedeelten van het Projectgebied Hiddinks Weide) ten behoeve van onder andere de efficiënte uitvoering van het Woonrijp Maken.

### **15. Grondverwerving**

15.1. Partijen stellen vast dat de VOF eigenaar is van de in het Projectgebied Hiddinks Weide gelegen gronden, die als zodanig zijn aangegeven op de Plankaart.

### **16. Planvorming: de totstandkoming van het Stedenbouwkundig Plan**

16.1.

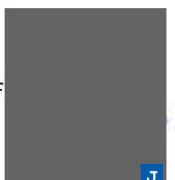


16.2.

Paraaf te:



Paraaf VOF





16.3.

[REDACTED] G  
de Gemeente, die het Stedenbouwkundig Plan limitatief zal toetsen aan (1) de Ruimtelijke Visie en (2) het Beeldkwaliteitsplan en (3) het ten tijde van de ondertekening van de Overeenkomst vigerend beleid van de Gemeente, voor zover relevant en (4) het HIOR. Indien het voornoemde vigerend beleid van de Gemeente wijzigt, dan treden Partijen met elkaar in overleg over de impact daarvan op (c.q. de verwerking daarvan in) het Stedenbouwkundig Plan c.q. het Project Hiddinks Weide. Indien dit overleg niet binnen een redelijke termijn leidt tot overeenstemming over die impact, blijven de gemaakte afspraken voor wat betreft het ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst vigerend beleid als toetsingscriterium voor het Stedenbouwkundig Plan in stand. De toetsing van het Stedenbouwkundig Plan zal in dat geval plaatsvinden aan de hand het "oude" beleid.

16.4. De Gemeente zal de uitkomst van de in het vorige lid bedoelde toetsing schriftelijk en inhoudelijk gemotiveerd aan de VOF mededelen binnen 4 weken, te rekenen vanaf de datum van ontvangst van de Stedenbouwkundig Plan door de Gemeente. Indien de Gemeente de uitkomst van de toetsing niet binnen voornoemde termijn aan de VOF heeft bericht, zal de VOF de Gemeente schriftelijk rappelleren en een nadere termijn stellen van 2 weken. Als Gemeente wederom niet tijdig en inhoudelijk reageert, dan neemt de Stuurgroep een besluit.

## 17. Planvorming ten behoeve van het Bouwrijp Maken: opstellen van bestekken

17.1. De VOF zal conform de Planning het Bestek voor het Bouwrijp Maken (doen) opstellen en deze aan de Gemeente ter toetsing voorleggen, die het desbetreffende bestek toetst aan het HIOR. De Gemeente zal de uitkomst van die toetsing schriftelijk en inhoudelijk gemotiveerd aan de VOF mededelen binnen 4 weken, te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het desbetreffende bestek door de Gemeente. Indien de Gemeente de uitkomst van de toetsing niet binnen voornoemde termijn aan de VOF heeft bericht, zal de VOF de Gemeente schriftelijk rappelleren en een nadere termijn stellen van 2 weken. Als Gemeente wederom niet tijdig en inhoudelijk reageert, dan neemt de Stuurgroep een besluit.

17.2. Het bepaalde in artikel 16.2 onder a en b (inzake onder andere de aankondiging dat een document ter toetsing zal worden aangeboden aan de Gemeente) is van overeenkomstige toepassing op dit artikel.

## 18. Uitvoering van het Bouwrijp Maken

18.1. De VOF zal nader bepalen op welke wijze de aanbesteding van de werkzaamheden met betrekking tot het Bouwrijp Maken – dat wil zeggen: zowel het ontwerp als de uitvoering van het Bouwrijp Maken – (al dan niet gefaseerd) zal geschieden.

Paraaf [REDACTED] te: [REDACTED]

Paraaf VOF [REDACTED]

- 18.2. De start van de (gefaseerde) uitvoering van het Bouwrijp Maken van het Projectgebied Hiddinks Weide (of een gedeelte daarvan) wordt bepaald door de VOF, een en ander mede in het licht van de (geplande) start van de bouwwerkzaamheden met betrekking tot de Woningen, zoals aangegeven in artikel 26 en het bepaalde in de Koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst.
- 19. Planvorming ten behoeve van het Woonrijp Maken: opstellen van Inrichtingsplan en bestekken**
- 19.1. De VOF zal conform de Planning (dan wel – indien de VOF daartoe is overgegaan – conform de gedetailleerde planning voor de Fase die het betreft) achtereenvolgend het VO IP en DO IP (doen) opstellen en deze aan de Gemeente ter toetsing voorleggen, die het desbetreffende ontwerp van het Inrichtingsplan limitatief toetst aan (1) de Ruimtelijke visie en (2) het Beeldkwaliteitsplan en (3) het HIOR en (4) het ten tijde van de ondertekening van de Overeenkomst vigerend beleid van de Gemeente, voor zover relevant. De tweede tot en met de vierde zin uit artikel 16.3 (inzake de wijziging van het beleid van de Gemeente) is van overeenkomstige toepassing op de toetsing van het VO IP en DO IP.
- 19.2. De VOF zal conform de Planning het Bestek voor het Woonrijp Maken (doen) opstellen, zulks overeenkomstig een nader door de Stuurgroep vast te stellen model-bestek op basis van RAW, waarbij het DO IP onderdeel uitmaakt van de desbetreffende bestek en waarin zal zijn bepaald dat de technische onderhoudstermijn 6 maanden bedraagt en het groenonderhoud één plantseizoen. De VOF zal het Bestek voor het Woonrijp Maken aan de Gemeente ter toetsing voorleggen, die het desbetreffende bestek limitatief toetst aan (1) de Ruimtelijke Visie (2) het Beeldkwaliteitsplan en (3) het HIOR, alsmede aan (4) het door de Gemeente goedgekeurde DO IP en (5) het ten tijde van de ondertekening van de Overeenkomst vigerend beleid van de Gemeente, voor zover relevant. De tweede tot en met de vierde zin uit artikel 16.3 (inzake de wijziging van het beleid van de Gemeente) is van overeenkomstige toepassing op de toetsing van het Bestek voor het Bouwrijp Maken.
- 19.3. De Gemeente zal de uitkomst van die toetsing schriftelijk en inhoudelijk gemotiveerd aan de VOF mededelen binnen 4 weken, te rekenen vanaf de datum van ontvangst van de bestekken door de Gemeente. Indien de Gemeente de uitkomst van de toetsing niet binnen voornoemde termijn aan de VOF heeft bericht, zal de VOF de Gemeente schriftelijk rappelleren en een nadere termijn stellen van 2 weken. Als Gemeente wederom niet tijdig en inhoudelijk reageert, dan neemt de Stuurgroep een besluit.
- 19.4. In het algemeen deel van de in dit artikel bedoelde bestekken zullen de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012) van toepassing worden verklaard.
- 19.5. Het bepaalde in artikel 16.2 onder a en b (inzake onder andere de aankondiging dat een document ter toetsing zal worden aangeboden aan de Gemeente) is van overeenkomstige toepassing op dit artikel.

## 20. Uitvoering van het Woonrijp Maken; oplevering en overdracht Openbaar Gebied

- 20.1. De uitvoering van het Woonrijp Maken van het Projectgebied Hiddinks Weide geschiedt per Fase door en voor rekening en risico van de VOF, rekening houdend met de opleverplanning van de Woningen in de desbetreffende Fase.
- 20.2. Met betrekking tot de oplevering van het Bouwrijp en Woonrijp gemaakte Openbaar Gebied door de VOF aan de Gemeente geldt het volgende.
- De oplevering van het Openbaar Gebied door de VOF aan de Gemeente geschiedt uiterlijk 3 maanden na de oplevering van de laatste Woning uit de Fase die het betreft.
  - De VOF zal er voor zorg dragen dat de opgeleverde Woningen reeds vóór oplevering van het Openbaar Gebied voldoende en veilig bereikbaar zijn.
  - De oplevering per Fase van het Openbaar Gebied door de VOF aan de Gemeente geschiedt overeenkomstig de bepalingen van paragraaf 9 en 10 van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012), een en ander zoals is aangegeven in het Bestek voor het Woonrijp Maken en het Bestek voor het Bouwrijp Maken, in welk verband voor “opdrachtgever” moet worden gelezen de Gemeente en voor “aannemer” de VOF. Daarbij zal het werk – gelijktijdig met de oplevering van het werk door de civiele aannemer aan de VOF – door de VOF worden opgeleverd aan de Gemeente.
  - De Gemeente voert geen directie en houdt geen toezicht, zoals is bedoeld in de UAV 2012). Wel heeft de Gemeente het recht om zich te allen tijde op de hoogte te stellen van de voortgang van de uitvoering van het werk. Tevens zal de Gemeente de rioolinspecties accorderen als afsluiting van het Bouwrijp Maken. Als afsluiting van het Woonrijp Maken van een Fase zal alsnog een reiniging e.d. van de riolen plaatsvinden, een en ander conform nog op te stellen en vast te stellen bestekken.
- 20.3. Bij overdracht van het Openbaar Gebied (zoals is bepaald in het volgende lid van dit artikel) zal de VOF alle garanties, die zijn vervat in het Bestek voor het Woonrijp Maken en/of het Bestek voor het Bouwrijp Maken (voor zover het Bouwrijp Maken is uitgevoerd ter plaatse van het Openbaar Gebied) en/of in de tussen de VOF en de civiele aannemer gesloten aannemingsovereenkomst, overdragen aan de Gemeente.
- 20.4. Zo snel mogelijk doch uiterlijk binnen 20 werkdagen na oplevering van (het in een bepaalde Fase gelegen gedeelte van) Openbaar Gebied vindt de juridische overdracht daarvan plaats door de VOF aan de Gemeente. Bij overdracht van het Openbaar Gebied aan de Gemeente betaalt de Gemeente aan de VOF een bedrag ter grootte van EURO 1 (zegge: “*een euro*”) te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting. Voor zover nodig doen Partijen bij de overdracht een beroep doen op toepassing van onderdeel 2.5.2.3 van het Besluit van de staatssecretaris van Financiën van 24 december 2020, nr. 2020-249875. De Gemeente verklaart het Openbaar gebied te gebruiken voor doeleinden

waarvoor zij volledig aanspraak op compensatie van btw op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds zou hebben ingeval de levering van het Openbaar Gebied, indien wel tegen vergoeding verricht, aan de heffing van omzetbelasting zou zijn onderworpen.

## **21. Aanbesteding van werkzaamheden**

- 21.1. Indien de Stuurgroep blijkens een daartoe strekkend besluit heeft geconcludeerd, dat bepaalde werkzaamheden – “diensten” en/of “werken” – met betrekking tot het ontwerp en/of de uitvoering van het Bouwrijp Maken van het Openbaar Gebied en/of het Woonrijp Maken van het Openbaar Gebied op grond van vigerende (Europese) wet- en regelgeving, inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente e.d., moet worden aanbesteed, dan handelt de VOF als volgt.
- a. De aanbesteding van de opdracht voor de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden geschiedt door de VOF, zulks als ware de VOF een aanbestedende dienst en met inachtneming van alle relevante (Europese) wet- en regelgeving, waaronder het vigerend inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente.
  - b. Met betrekking tot de hierboven onder a. bedoelde aanbesteding geldt, dat de VOF jegens de Gemeente garandeert dat de VOF de aanbesteding zal uitvoeren conform voornoemde relevante wet- en regelgeving, beleidsregels van de Gemeente, enz. en dat de VOF de Gemeente ter zake daarvan zal vrijwaren jegens derden.

## **22. Schade aan Openbaar Gebied**

- 22.1. Eventuele schade aan de openbare ruimte (dat wil zeggen: rondom het Projectgebied Hiddinks Weide), die aantoonbaar verband houdt met werkzaamheden ten behoeve van het Bouwrijp Maken en/of het Woonrijp Maken en/of de realisering van (een gedeelte van) het Bouwprogramma, mede in het licht van de route van het bouwverkeer zoals door Partijen nog nader vast te stellen, is voor rekening van de VOF. In dat verband zal de VOF voor eigen rekening (een) zogenaamde nulmeting(en) verrichten.
- 22.2. De VOF zal de route voor het bouwverkeer zodanig voorschrijven, dat de route niet loopt door Openbaar Gebied, dat aan de Gemeente is opgeleverd. Indien desondanks door bouwverkeer van het Project Hiddinks Weide schade is toegebracht aan het Openbaar Gebied (dat wil zeggen: binnen het Projectgebied Hiddinkweide), zoals aan te tonen door de Gemeente, dan zal de VOF deze schade op eerste verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden (c.q. dan wordt die schade door de VOF voor eigen rekening wordt hersteld).

## **23. Bijzondere bepaling met betrekking tot het Waterschap Rijn en IJssel en nutsbedrijven**

- 23.1. De VOF zal voor eigen rekening en risico de afspraken met de nutsbedrijven en het Waterschap Rijn en IJssel maken, indien zulks nuttig of nodig is in het kader van de

realisering van het Project Hiddinks Weide. De Gemeente is bereid om na een daartoe strekkend verzoek van de VOF haar invloed bij de nutsbedrijven en/of het Waterschap Rijn en IJssel aan te wenden, teneinde de desbetreffende afspraken tijdig – dat wil zeggen: conform Planning – tot stand te kunnen brengen.

## 24. Bijzondere bepaling inzake ontsluitingen

24.1. Met betrekking tot de ontsluiting van het Projectgebied Hiddinks Weide zijn Partijen overeengekomen als volgt.

a. De Gemeente geeft hierbij  toestemming voor de uitvoering van werkzaamheden in verband met het Bouwrijp Maken en Woonrijp Maken ter plaatse van gronden die eigendom zijn van de Gemeente, aan de VOF en aan de door haar ingeschakelde hulppersonen.

b. Partijen realiseren zich dat de ontsluitingswegen aan de noord- en zuidkant van het Projectgebied Hiddinks Weide eigendom zijn – en blijven – van de Gemeente. Ten tijde van het aangaan van deze Overeenkomst zijn de gronden ter plaatse waarvan de zuidelijke ontsluitingsweg is geprojecteerd, zoals aangegeven in de Ruimtelijke Visie  door de Gemeente in erfpacht uitgegeven aan een derde. 

c. Voor wat betreft de secundaire ontsluiting aan de noordkant van het Projectgebied Hiddinks Weide geldt dat het HIOR voor de inrichting van die weg bepalend is. Binnen de kaders en mogelijkheden van het HIOR wordt een profiel gekozen dat goed aansluit bij de overgang van bebouwd gebied naar de landelijke omgeving. Partijen gaan in principe uit van een weg zonder separaat fiets- en/of voetpad. Een voetpad zal alleen aan de orde kunnen zijn als dit noodzakelijk is voor kabels en leidingen richting het Projectgebied Hiddinks Weide.

  
Datum ondertekening 15 juli 2024

Paraaf VOF 

## **HOOFDSTUK IV: OPSTALEXPLOITATIE**

### **25. Rol van de Opstalexploitant**

25.1. De (verdere) ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma geschiedt per Fase en voor rekening en risico van de Opstalexploitant(en) en (zo veel mogelijk) conform de Planning.

### **26. Koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst**

26.1. In de koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst, die de VOF met iedere Opstalexploitant zal sluiten, dient onder andere te zijn opgenomen dat de Opstalexploitant verplicht is – zowel jegens de VOF als jegens de Gemeente – om bij de ontwikkeling en realisering en exploitatie van de Woningen de in deze Overeenkomst vervatte kaders en randvoorwaarden in acht te nemen, zijnde:

- a. het Beeldkwaliteitsplan; en
- b. het Stedenbouwkundig Plan; en
- c. de aantallen en categorieën Woningen, zoals aangegeven in het Bouwprogramma; en
- d. de afspraken omtrent het bereikbaar houden van Betaalbare Woningen voor een bepaalde periode voor bepaalde doelgroepen door middel van bijvoorbeeld een zelfbewoningsplicht.

De VOF zal de bovenstaande onder a tot en met d genoemde kaders doorleggen op haar rechtsopvolger(s) door middel van een kwalitatieve verplichting. De leveringsakte, waarin de desbetreffende kwalitatieve verplichting is geformuleerd op basis van het onderstaande model-artikel, dient ter voorafgaande goedkeuring aan de Gemeente te worden voorgelegd.

*MODEL-ARTIKEL: "Een verkrijger van de in deze notariële akte bedoelde Bouwkavel (of gedeelte daarvan) zal ter plaatse daarvan geen Woning (doen) ontwikkelen en/of (doen) realiseren, die niet past binnen (c.q. niet voldoet aan) de kaders en randvoorwaarden die zijn vervat in (c.q. volgen uit) (cumulatief):*

*(1) het Beeldkwaliteitsplan; en*

*(2) het Stedenbouwkundig Plan; en*

*(3) de aantallen en categorieën Woningen, zoals aangegeven in het Bouwprogramma; en*



(4) de afspraken omtrent het bereikbaar houden van Betaalbare Woningen voor een bepaalde periode voor bepaalde doelgroepen alsmede een zelfbewoningsplicht, luidende: <...>” = tekstvoorstel van Gemeente zoals aangegeven in **Bijlage 10**.

De VOF bedingt hierbij jegens de verkrijger van de desbetreffende Bouwkavel – zulks mede ten behoeve van de Gemeente die hierbij een zelfstandige aanspraak verkrijgt jegens de verkrijger – dat het bepaalde in de voorgaande zin bij wege van kwalitatieve verplichting, zoals is bedoeld in artikel 6:252 BW, zal overgaan op diegene die de Bouwkavel onder bijzondere titel zal verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn diegene die van de rechthebbende een recht van gebruik van (een gedeelte van) de Bouwkavel en/of (een gedeelte van) de ter plaatse daarvan gerealiseerde (dan wel nog te realiseren) Woning zullen verkrijgen.”

- 26.2. De in het vorige lid bedoelde kaders en randvoorwaarden laten de publiekrechtelijke toetsing van de door de Opstalexploitant opgestelde ontwerpen (c.q. VO van de Woningen en aanvraag van de Omgevingsvergunning), zoals volgt uit de wet, onverlet.
- 26.3. De VOF zal in de Koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst opnemen, dat de Opstalexploitant conform de Planning (dan wel – indien van toepassing – conform de gedetailleerde planning die van toepassing is op de Fase waarin de desbetreffende Woningen zijn gelegen) het VO van de Woningen aan de Gemeente ter toetsing zal voorleggen. De Gemeente zal dit toetsen conform de gebruikelijke welstandsbehandeling. De welstandscommissie toetst de desbetreffende ontwerpen aan het Beeldkwaliteitsplan. .
- 26.4. In de Koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst zal voorts zijn opgenomen dat Opstalexploitant verplicht is om de Woningen waarop de desbetreffende Koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst betrekking heeft conform Planning in verkoop te brengen en (uitgaande van voortvarende verkoop) tijdig een Omgevingsvergunning aan te vragen. De Opstalexploitant heeft geen bouwplicht en zal niet eerder starten dan nadat (cumulatief):
  - a. [redacted] van de desbetreffende Woningen door de Opstalexploitant onvoorwaardelijk is (voor)verkocht; en
  - b. de Omgevingsvergunning met betrekking tot die Woningen Onherroepelijk is geworden; en
  - c. de Opstalexploitant de eigendom heeft verkregen van de Bouwkavels waarop die Woningen zijn geprojecteerd; en
  - d. [redacted] van de Woningen in de voorgaande Fase is verkocht.

[redacted]

Indien een Woning kwalificeert als een “projectmatige koopwoning” (zijnde: een conceptmatige nieuwbouw Woning die is bestemd voor de particuliere koopmarkt die v.o.n. wordt aangeboden door een professionele ontwikkelende bouwer dan wel een

projectontwikkelaar in samenwerking met een aannemer) dan zal de hierboven onder a. en d. bedoelde verkoop geschieden door middel van de modellen van Woningborg regeling (of een gelijkwaardig ander instituut), onverminderd het recht van de Opstalexploitant om te werken met behulp van zogenoemde “gesplitste koop- en aanneming”.

## 27. Geen bouwplicht

27.1. Partijen stellen vast (in de zin van titel 7.15 BW) dat de VOF noch haar rechtsopvolger(s) noch de Opstalexploitant (of diens rechtsopvolgers) een bouwplicht heeft jegens de Gemeente voor wat betreft de Woningen. Niettemin zal de VOF jegens de Opstalexploitanten bedingen dat zij (zo veel mogelijk) conform de Planning VOF de ontwerpen van de Woningen ter toetsing aan de Gemeente zullen voorleggen. De verplichting van de Opstalexploitanten om de ontwerpen te vervaardigen, ter toetsing voor te leggen aan de Gemeente, de kopers-documentatie op te stellen en met de Woningen in verkoop te gaan geldt niet, indien de Opstalexploitant heeft aangetoond – bijvoorbeeld door middel van een makelaarsrapportage – dat er onvoldoende markt bestaat voor de desbetreffende Woningen.

## 28. Bijzondere afspraken met betrekking tot Sociale Huurwoningen

28.1. In de notariële leveringsakte, waarbij de VOF de Bouwkavels die blijkens het Stedenbouwkundig Plan zijn bestemd voor de realisering van Sociale Huurwoningen, levert aan de Opstalexploitant, zal de VOF opnemen dat die Opstalexploitant moet trachten om



28.2. Indien het de Opstalexploitant evenmin lukt om onder haar conveniërende afspraken binnen een door de Stuurgroep te bepalen redelijke termijn de in het vorige lid bedoelde turnkey koopovereenkomst te sluiten met een andere Toegelaten Instelling (of slechts voor een gedeelte van de Sociale Huurwoningen), dan treden VOF en Gemeente in overleg over de ontstane situatie.

28.3. In de notariële akte, waarbij de VOF aan de Opstalexploitant de Bouwkavels levert die zijn bestemd voor Sociale Huurwoningen, zullen voorts kwalitatieve verplichtingen worden opgenomen, waarbij de instandhouding van de Sociale Huurwoningen voor de doelgroep is verzekerd voor een bepaalde minimale periode, te rekenen vanaf de eerste ingebruikneming van die Sociale Huurwoningen.



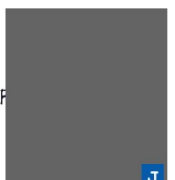
- 28.4. De in dit artikel bedoelde kwalitatieve verplichtingen (die conform artikel 6:252 BW worden geformuleerd als een “*dulden*” of “*niet doen*”) dienen aan de Stuurgroep ter voorafgaande goedkeuring te worden voorgelegd.

Paraaf C




Datum ondertekening 15 juli 2024

Paraaf VOF








## HOOFDSTUK V: SLOTBEPALINGEN

### 29. Ontbindende voorwaarde

- 29.1. Iedere Partij heeft het recht deze Overeenkomst te ontbinden door middel van een daartoe strekkende brief aan de andere Partij, indien het Omgevingsplan op grond waarvan de realisering van het Bouwprogramma is toegestaan, niet Onherroepelijk is geworden  te rekenen vanaf de datum van ondertekening van deze Overeenkomst door alle partijen.
- 29.2. Indien een Partij gebruik maakt van het recht tot ontbinding van deze Overeenkomst, zoals in het vorige lid van dit artikel is beschreven, dan hebben Partijen naar aanleiding daarvan over en weer niets van elkaar te vorderen, tenzij enig handelen en/of nalaten van die Partij in méér dan te verwaarlozen mate heeft bijgedragen aan de totstandkoming van de omstandigheid dat het Omgevingsplan niet binnen de in het vorige lid bedoelde termijn Onherroepelijk is geworden. Alsdan treden Partijen in overleg over de gevolgen daarvan.
- 29.3. Ingeval van een ontbinding van de Overeenkomst op grond van het eerste lid van dit artikel staat het Partijen vrij om alsdan met elkaar in overleg te treden omtrent de overneming "om baat" (c.q. tegen betaling) door een Partij van bepaalde (plan)producten die door de andere Partij in het kader van deze Overeenkomst zijn vervaardigd.

### 30. Zekerheid

- 30.1. De VOF zal de op **Bijlage 11** aangegeven zekerheden (doen) stellen ten behoeve van de Gemeente, zijnde zekerheden voor de nakoming van de verplichtingen met betrekking tot:
- a. 
- b. 
- c. 
- 30.2. Blijkens de in het vorige lid bedoelde bijlage geldt het volgende voor de zekerheid.
- a. De zekerheid wordt verstrekt door middel van een concerngarantie door  
- b. De zekerheid is aflopend naarmate de vorderingen van de Gemeente op de VOF zijn voldaan, waarbij het volgende schema zal worden aangehouden.

Partij: 

Paraaf VOF 

- (i) Een zekerheid ter grootte van [REDACTED] zal worden gesteld binnen 10 werkdagen na de dag van ondertekening van deze Overeenkomst.
  - (ii) Een bedrag ter grootte van [REDACTED] wordt in mindering gebracht op het bedrag van de onder (i) bedoelde zekerheid, indien en zodra de Bijdrage Bovenwijks van de laatste Fase is voldaan.
  - (iii) Een bedrag ter grootte van [REDACTED] wordt in mindering gebracht op het bedrag van de onder (i) minus (ii) bedoelde zekerheid, indien en zodra het in de laatste Fase gelegen Openbaar Gebied Woonrijp is opgeleverd aan de Gemeente.
  - (iv) De resterende zekerheid ter grootte van [REDACTED] wordt in mindering gebracht aan het einde van de onderhoudstermijn, zoals is opgenomen in het Bestek voor het Woonrijp Maken, danwel [REDACTED] na onherroepelijk worden van het (partieel) Omgevingsplan indien dit moment later zou plaatsvinden. Alsdan is van rechtswege elke aanspraak op de onder a. bedoelde concerngarantie van rechtswege vervallen.
- c. De zekerheid is op "first demand" c.q. "eerste afroep", waarbij de Gemeente niet eerder een beroep zal doen op een zekerheid, dan nadat:
- (i) de Gemeente schriftelijk en deugdelijk onderbouwd de VOF in gebreke heeft gesteld, waarbij de Gemeente de VOF heeft gesommeerd alsnog binnen een redelijke termijn deugdelijk te presteren en de VOF niet binnen die redelijke termijn deugdelijk heeft gepresteerd; en
  - (ii) de onder (i) bedoelde ingebrekestelling is besproken in de Stuurgroep zonder dat naar aanleiding daarvan een voor beide Partijen aanvaarbare oplossing is bereikt binnen een termijn van 20 werkdagen, te rekenen vanaf de datum van de vergadering van de Stuurgroep.

## 31. Overdracht van rechten en verplichtingen

- 31.1. Een Partij is niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij, die diens toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren. Een Partij is gerechtigd om aan de toestemming voorwaarden te verbinden. De toestemming wordt geacht bij voorbaat te zijn gegeven, indien het een overdracht betreft aan een rechtspersoon of vennootschap, die onderdeel uitmaakt van dezelfde groep (in de zin van artikel 2:24b BW) als de groep waartoe een vennoot van VOF behoort.

## **32. Onvoorziene omstandigheden**

- 32.1. Ingeval van onvoorziene omstandigheden die voor een Partij van een zodanige aard zijn, dat de andere Partij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet mag verwachten, treden Partijen met elkaar in overleg.
- 32.2. Ingeval voornoemd overleg niet tot een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing leidt, kan een Partij de rechter verzoeken om de gevolgen van de Overeenkomst te wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk te ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden, die van een zodanige aard zijn dat de andere Partij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet mag verwachten.

## **33. Gewijzigde marktomstandigheden**

33.1.



## **34. Fiscaliteit**

- 34.1. In het algemeen zullen Partijen streven naar een zo gunstig mogelijk, niet onnodig kostprijsverhogend fiscaal regime bij de uitvoering van de Overeenkomst, eventueel onder aanpassing van de wijze van uitvoering. Waar nodig zal door Partijen overleg met de fiscale autoriteiten plaatsvinden.

## **35. Onverbindende bepalingen**

- 35.1. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van een van de Bijlagen onverbindend of nietig zouden blijken te zijn, bijvoorbeeld wegens strijd met (Europese) wet- en regelgeving op het gebied van ongeoorloofde staatssteun en/of aanbestedingsrecht, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen van kracht. In dat geval geldt tussen Partijen – in plaats van de desbetreffende niet-verbindende of nietige bepalingen – hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende of nietige bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

## **36. Faillissement e.d.**

- 36.1. Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst het faillissement van de VOF, dan wel surseance van betaling door of voor de VOF wordt aangevraagd, dan wel beslag wordt gelegd op een zodanig deel van de goederen van de VOF dat de VOF haar bedrijfsactiviteiten gedurende langere tijd niet meer kan uitoefenen, is de Gemeente

Paraaf te:



Paraaf VOF



gerechtigd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief te ontbinden, zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en (andere) kosten.

- 36.2. Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst ten aanzien van de VOF – al dan niet via formele interventie door de ter zake bevoegde rechtbank – een (stille) curator (bewindvoerder) is benoemd/aangesteld teneinde een zogenoemd “*pre-pack*” tot stand te laten komen ter zake de onderneming van de VOF met als doel de levensvatbare delen van de onderneming te laten voortbestaan en niet levensvatbare delen te laten afwickelen in faillissement, dan is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief te ontbinden, zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en (andere) kosten, indien en voor zover daardoor de correcte en tijdige nakoming van de Overeenkomst naar het redelijk oordeel van de Gemeente in gevaar komt.

## **37. Volledigheid**

- 37.1. Deze Overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake van de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project Hiddinks Weide weer. Voorgaande overeenkomsten, voor zoveel nog van toepassing, zijn in deze Overeenkomst verwerkt en daarmee vervallen.

## **38. Wet open overheid / Publicatie en terinzagelegging**

- 38.1. Indien derden daartoe met een beroep op de Wet open overheid verzoeken en geen van de uitzonderingen van die wet van toepassing is, zal door de Gemeente derhalve inzicht verschaft moeten worden in deze Overeenkomst. Indien en voor zover mogelijk zal dat geschieden met weglaten/weglakken van gegevens waarvan openbaarmaking op grond van de Wet open overheid achterwege kan blijven. De gemeente zal de VOF informeren over dat verzoek en de VOF in de gelegenheid stellen een zienswijze in te dienen.

## **39. Tussentijdse ontbinding**

- 39.1. Indien een Partij, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, en voorts in het geval van faillissement, aanvraag(n) van surseance van betaling en/of ontbinding van een Partij, en/of indien een Partij haar bedrijfsuitoefening staakt of de beschikkingsmacht over een aanzienlijk deel van haar activa verliest, is de andere Partij bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief tegenover de desbetreffende Partij te ontbinden.

## **40. Geschillenregeling**

- 40.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Partij: 

Paraaf VOF: 

40.2. Alle geschillen met betrekking tot de Overeenkomst worden, ook indien een dergelijk geschil slechts door één Partij als zodanig wordt aangemerkt, beslecht door de bevoegde gewone rechter.

## **41. Varia**

41.1. Wijzigingen in en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

41.2. De kopjes boven de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.

41.3. Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst.

41.4. Op de in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

## **42. Bijlagen en rangorde**

42.1. Van deze Overeenkomst maken de navolgende Bijlagen deel uit:

Bijlage 1: toelichting indexering grens betaalbaarheid d.d. 14 juni 2024;

Bijlage 2: Plankaart met Fasering d.d. 3 juni 2024;

Bijlage 3: voorblad HIOR d.d. 22 januari 2024;

Bijlage 4: Participatieplan d.d. 11 april 2024;

Bijlage 5: Plankaart;

Bijlage 6: Planning d.d. 31 mei 2024;

Bijlage 7: Ruimtelijke Visie d.d. 14 juni 2024;

Bijlage 8: raming gemeentelijke apparaatskosten en betaalschema d.d. 24 april 2024;

Bijlage 9: voorblad Nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen d.d. 23 februari 23;

Bijlage 10: de afspraken omtrent zelfbewoningen e.d. aan de (particuliere) kopers van Betaalbare Woningen d.d. 14 juni 2024;

Bijlage 11: zekerheden.

42.2. Indien onderdelen van deze Overeenkomst met een in het eerste lid van dit artikel genoemde Bijlage, de later daarin met toepassing van deze Overeenkomst aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, of de Bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:

Paraaf Ge

Datum ondertekening 15 juli 2024

Paraaf VO

- a. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de Bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de Bijlage;
  - b. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen;
  - c. Regel a. gaat voor de regel b.
- 42.3. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst – de Bijlagen daaronder (mede) begrepen – enerzijds en de Considerans anderzijds prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

**Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Bronckhorst op 15 juli 2024**



**GEMEENTE BRONCKHORST**

door: mevrouw E.M Gosselink



**VOF HENGLO HIDDINKS WEIDE**

door: Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V

namens deze:



namens deze:



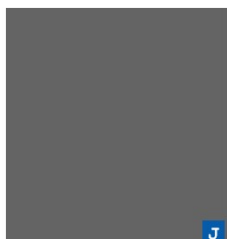
Datum ondertekening 15 juli 2024

Paraaf VOF



**Bijlage ook Hiddinks Weide**

**Toelichting indexering grens betaalbaarheid**





tijdelijke bouwontsluiting





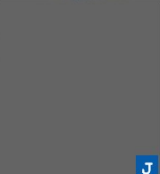
# HANDBOEK INRICHTING OPENBARE RUIMTE BRONCKHORST

HIOR

[www.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl)



gemeente Bronckhorst



## Leeswijzer

Voor u ligt het handboek inrichting openbare ruimte (HIOR) van de gemeente Bronckhorst. Dit handboek schept de eisen voor de inrichting van de openbare ruimte (OR) en verzekert daarmee het toekomstige beheer van de OR.

De essentie van dit handboek is dat het aandachtspunten benoemt die belangrijk zijn voor een gezonde, goed functionerende en onderhoudbare OR. De landelijke regelgeving is hierbij van toepassing. Dit document geeft vooral aandacht aan specifieke randvoorwaarden voor onze gemeente.

Dit HIOR is door het college van Burgemeester & Wethouders vastgesteld en is een bindend document. In overleg met de gemeente kan, als het goed gemotiveerd is, worden afgeweken van de inrichtingseisen.

Het handboek wordt aangepast als daar aanleiding toe is. Vraag daarom altijd de laatste versie op. Deze is te vinden op de website.

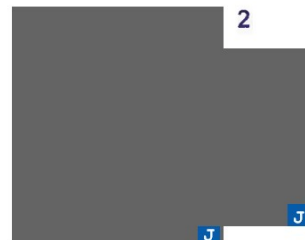
De inleiding beschrijft kort de doelstelling, de positie van, en de gedachte achter het handboek. In het tweede deel staan de algemene bepalingen, begrippen en verantwoordelijkheden voor projecten in de OR.

Het onderdeel Werkwijze en processen geeft de processen weer die de initiatiefnemer moet volgen om alle fasen van een planontwikkeling op een correcte manier te doorlopen.

De inrichtingseisen moet de initiatiefnemer hanteren voor de door hem/haar te maken OR.

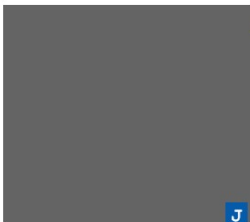
Versie: HIOR januari 2024

Datum: 22 - 01 - 2024





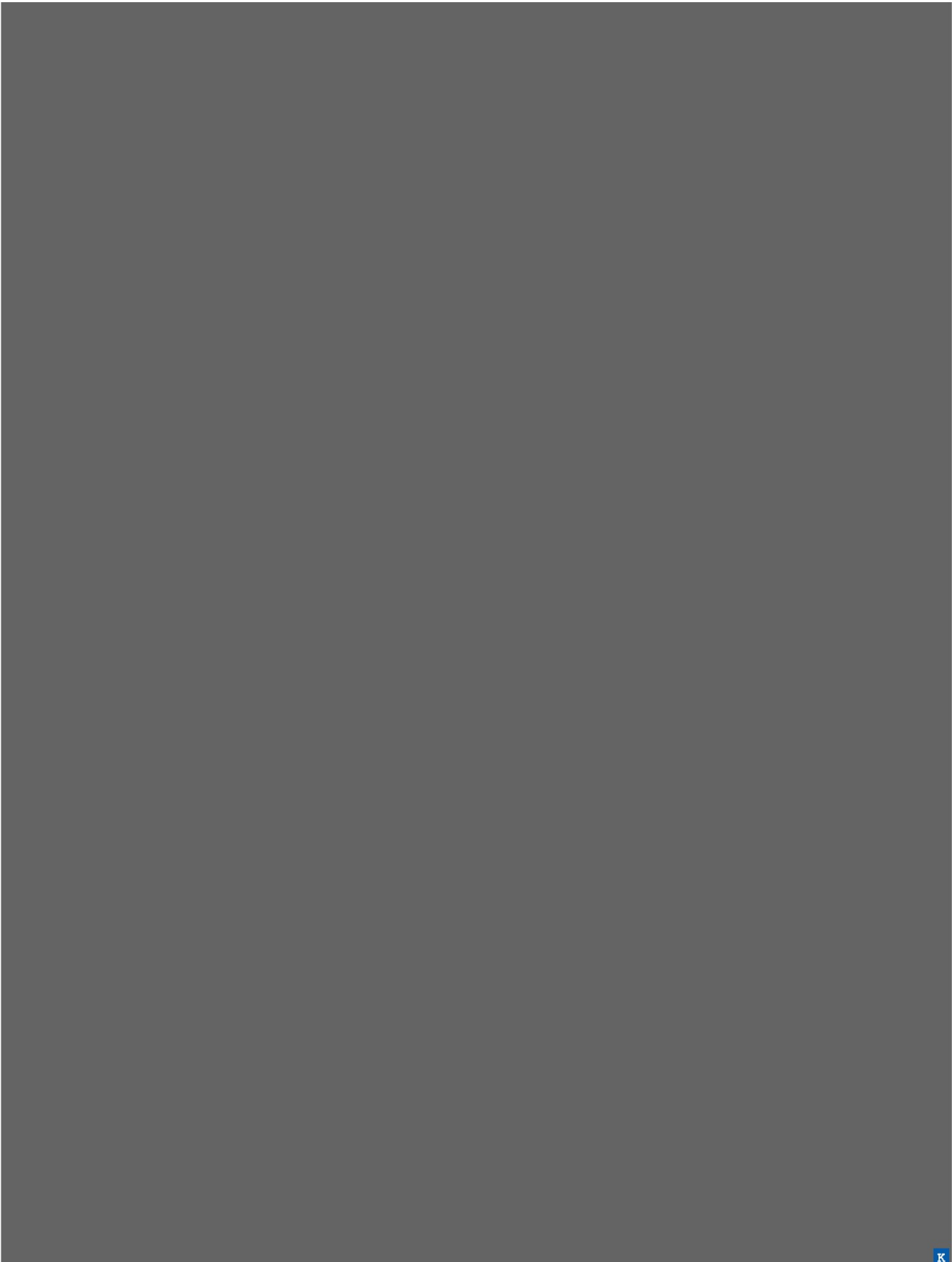
K



J



J



K

J

J



K



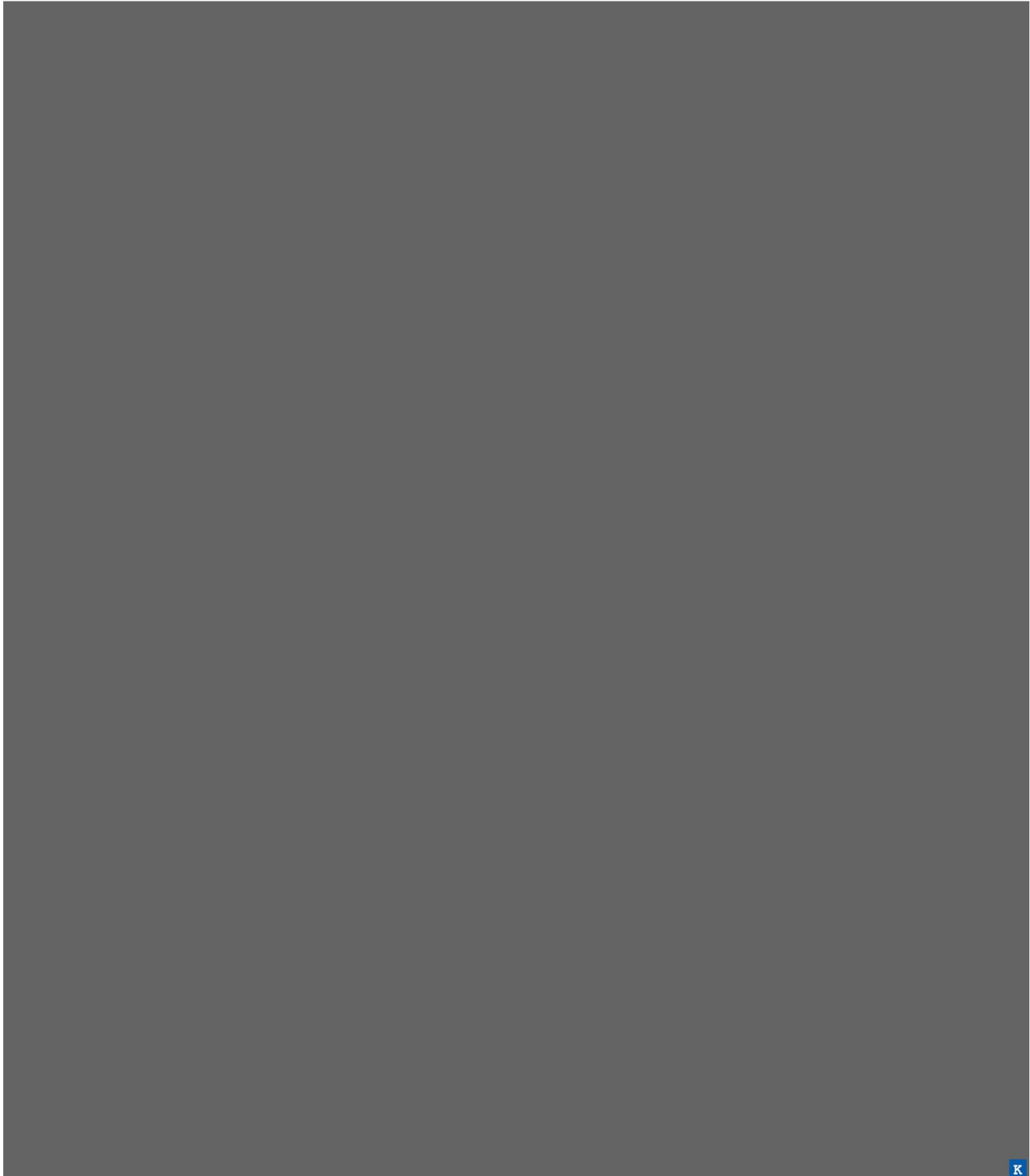
J



J



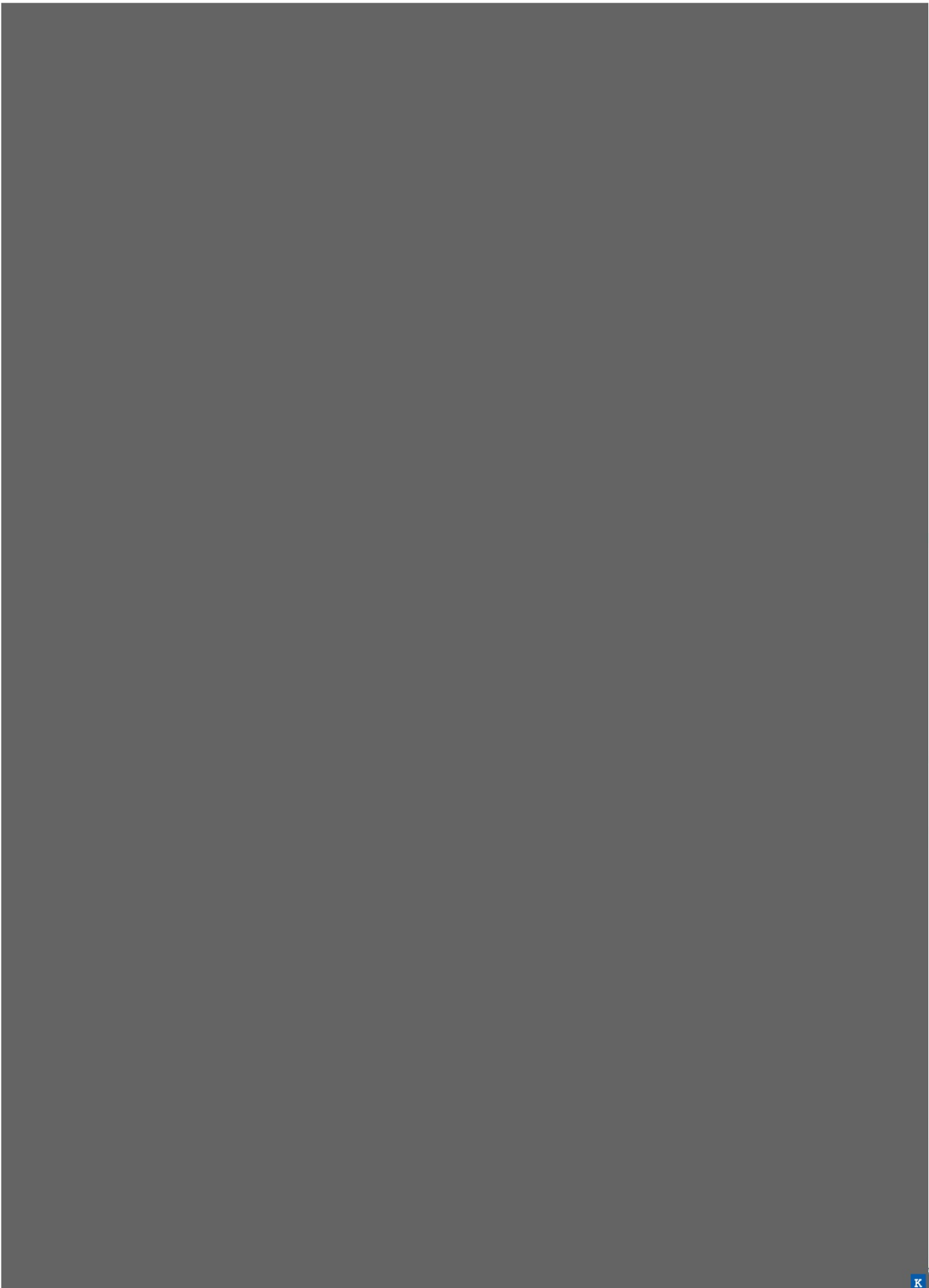
K

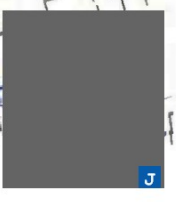
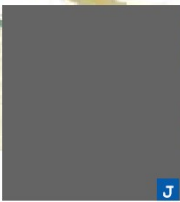


K









**PLANNING op hoofdlijnen**

Plan: Hiddinks Weide Hengelo (gld)

31-5-2024



c

**CONCEPT**



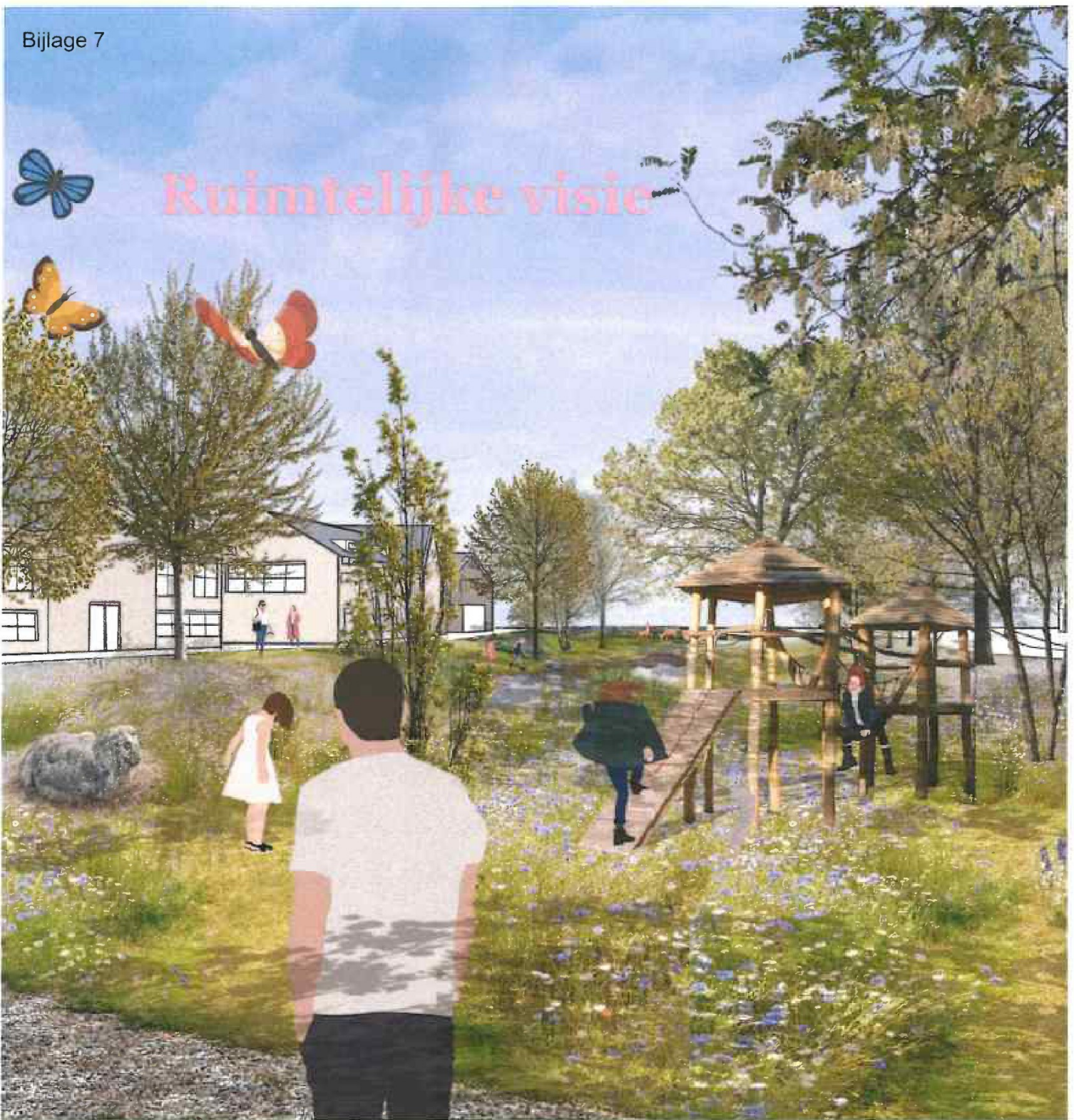
c



c

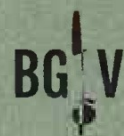


# Ruimtelijke visie



## Ruimtelijke visie Hiddinks Weide | Hengelo (Gld)

Rotterdam, 14 juni 2024



bureau voor stedenbouw en lan



## Colofon

- Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van gemeente Bronckhorst.
- Het kaartmateriaal in dit document is gemaakt door BGSV.

Rotterdam, 14 juni 2024

adres Westblaak 11  
3012 KD Rotterdam

☎ 010 240 05 40  
✉ [bgsv@bgsv.nl](mailto:bgsv@bgsv.nl)  
w [www.bgsv.nl](http://www.bgsv.nl)

**BGSV**

bureau voor stedenbouw en landschap

# Ruimtelijke visie

**Hiddinks Weide**

Hengelo (Gld)

## Inhoud

Inleiding .....	5
Opgave .....	7
Locatie .....	9
Kansen voor Hengelo .....	12
Visie op het woonmilieu .....	16
Participatie en communicatie .....	21



Regelelin



Vordens voetpad



Solarpark De Kwekerij



Hiddinkdijk



Plange

Plange

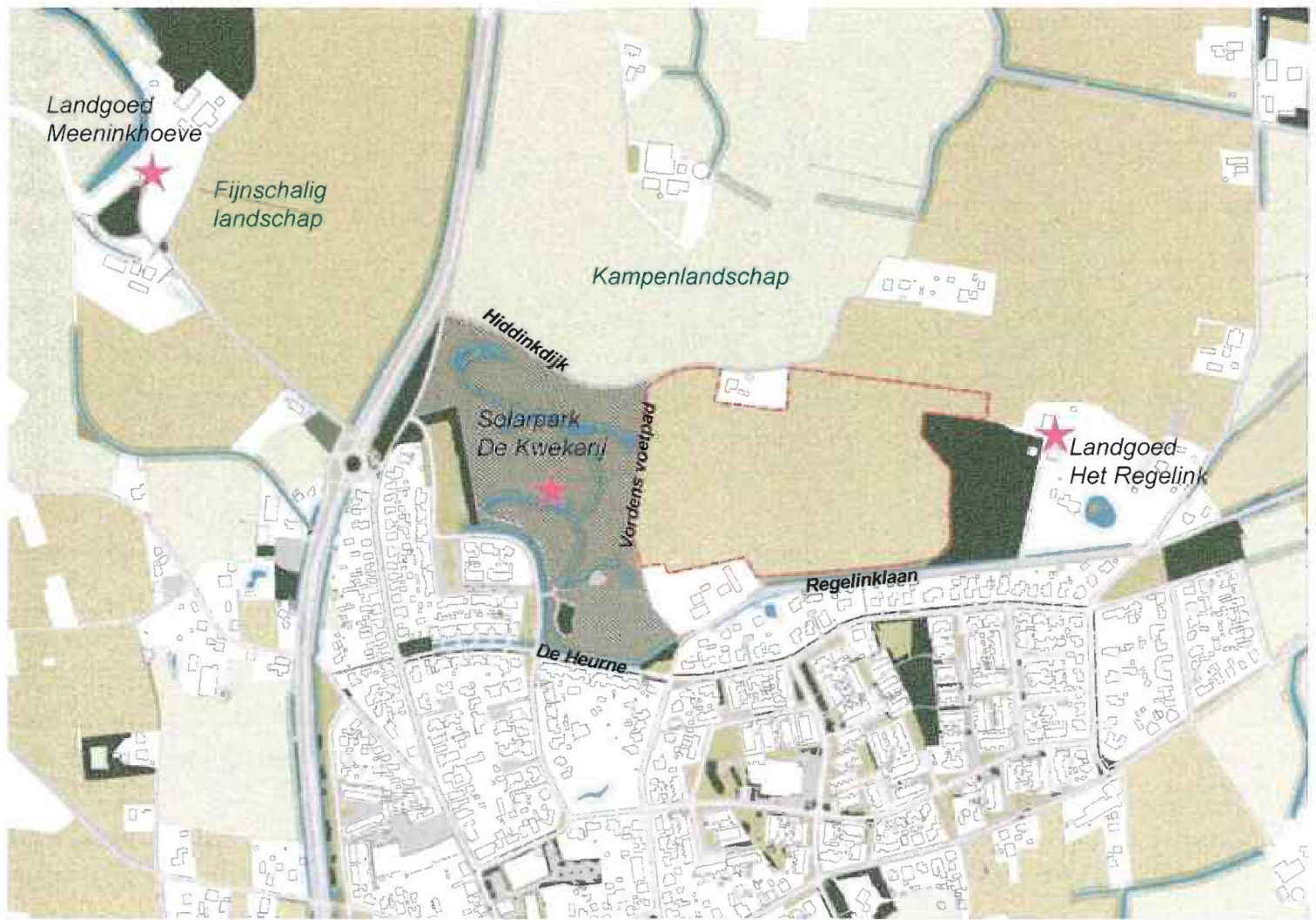


# Inleiding

De gemeenteraad heeft in 2021 de actualisatie van de woonvisie 'Ruimte voor Wonen in Bronckhorst 2019-2025' vastgesteld. Hierin wordt naast woningbouw binnen de bebouwde kom ingezet op het zoeken naar potentiële woningbouwlocaties aan de randen van de dorpen. Op basis van de woningbouwambitie heeft het college op 1 februari 2022 vijf locaties aangewezen voor de woningbouwopgave, waaronder de locatie Hiddinks Weide in Hengelo.

Het landelijk gebied aan de noordrand van Hengelo is aangewezen als een onderzoekslocatie voor de benodigde toekomstige ontwikkeling van woningbouw. De ambitie is dat de dorpsuitbreiding aansluit op het dorps- en groene karakter van Hengelo en met respect voor de nabijgelegen landgoederen. De uitbreiding draagt bij aan de vitaliteit van de bestaande dorpskern en aan de woningbouwopgave voor Bronckhorst. De ligging nabij landgoed Het Regelink vraagt om een zorgvuldig ontworpen en hoogwaardige invulling met veel respect voor de landschappelijke ligging van het plangebied. De ontsluiting van het plangebied vraagt om zorgvuldige afwegingen met betrekking tot de bereikbaarheid en toenemende verkeersintensiteit op de bestaande wegen. Daarnaast speelt het behoud van de karakteristieke Regelinklaan als langzaam verkeersverbinding een belangrijke rol bij het tot stand komen van de ruimtelijke visie.

Deze visie schetst de ambitie voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de dorpsuitbreiding en vormt de basis voor de verdere uitwerking tot het stedenbouwkundig plan. De ruimtelijke visie laat zien hoe circa 180 woningen een nieuwe landschappelijke woonbuurt vormen aan de dorpsrand van Hengelo. Voor het opstellen van deze visie is tevens een zorgvuldig participatietraject met belanghebbenden en omwonenden doorlopen. Het uitgangspunt daarbij is een inpassing die zo veel mogelijk rekening houdt met de belangen van de direct omwonenden en kansen biedt voor de inwoners van Hengelo of daarbuiten, om door te stromen of een nieuwe passende woning te vinden.



# Opgave

In de afgelopen tijd zijn we gezamenlijk op ontdekking gegaan met het streven om een gemeenschappelijke kijk op de kansen en opgaven voor de locatie Hiddinks Weide te benoemen. Die ontdekkingstocht bestond uit een reeks projectgroepvergaderingen en participatiebijeenkomsten met omwonenden. De belangen lopen uiteen en vooral bij de direct omwonenden is de zorg groot voor het verlies van hun uitzicht en de landschappelijke kwaliteit van de huidige open overgang naar het landschap. Door alle partijen wordt de noodzaak van een goede landschappelijke inpassing onderschreven en wordt veel waarde gehecht aan het creëren van een bijzondere woonbuurt met hoge ambities op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie en het inpassen van landschappelijke kwaliteiten. De inpassing van de nieuwe buurt wordt gemaakt met respect voor landgoed Het Regelink en de zichtlijn richting de Hiddinkdijk en landgoed Meeninkhoeve. De groene randen en het bosplantsoen behorende bij Het Regelink, worden zorgvuldig ingepast in het ontwerp.

De ruimtelijke visie geeft vorm aan de ontwikkeling van circa 180 woningen. Daarbij is de ambitie uitgesproken om een duurzaam woonmilieu te maken dat past bij het dorpse karakter van Hengelo. In de visie wordt een flexibele structuur vastgelegd waarbinnen de woningtypes later nog kunnen worden verdeeld over het plan. Deze visie laat zien hoe de locatie Hiddinks Weide getransformeerd kan worden tot een bijzonder woonmilieu, geïnspireerd op de landschappelijke kwaliteiten. Voor voetgangers wordt gezocht naar verbinding met de omliggende buurten en het omliggende landschap. De auto-ontsluiting is onderzocht middels een verkeerskundig onderzoek dat is uitgevoerd door een externe mobiliteitsadviseur. Daarnaast is een onderzoek uitgevoerd naar bodem, hydrologie en ecologie in het gebied en is nog een aanvullend onderzoek gedaan naar de impact op het watersysteem bij extreme neerslag. De adviezen en aanbevelingen uit de onderzoeken zijn meegenomen bij het opstellen van de ruimtelijke visie.

De ontwikkeling van Hiddinks Weide biedt niet alleen kansen voor de locatie en voor toevoeging van een aantrekkelijk woonmilieu, maar ook voor Hengelo ontstaan hiermee nieuwe kansen. We hebben daarbij de volgende doelstellingen:

1. Een nieuw duurzaam woonmilieu toevoegen, als verrijking van het woningaanbod in Hengelo.
2. Voorzien in de woningbouwopgave voor Hengelo door toevoeging van circa 180 woningen.
3. Een substantieel aandeel van de woningen wordt gebouwd voor starters en ouderen, omdat daar de grootste vraag naar is.
4. Klimaatadaptief woonmilieu met veel ruimte voor natuurwaarden en waterberging.
5. Voor woningzoekenden biedt de ontwikkeling van de locatie de mogelijkheid om een woning te kopen of huren op een prachtige locatie tussen het dorp en het buitengebied.
6. Landschappelijke inpassing door een natuurlijke en meer geleidelijke overgang van woongebied naar agrarisch gebied.

*De ontwikkeling van Hiddinks Weide biedt kans voor de toevoeging van een uniek landschappelijk woonmilieu aan de rand van Hengelo. Een duurzaam woonmilieu dat geïnspireerd is op de kwaliteiten en kenmerken van de plek. Een dorpse buurt met een autoluw karakter, met brede doorzichten naar het buitengebied, klimaatadaptief ingericht en verweven met het landschap.*



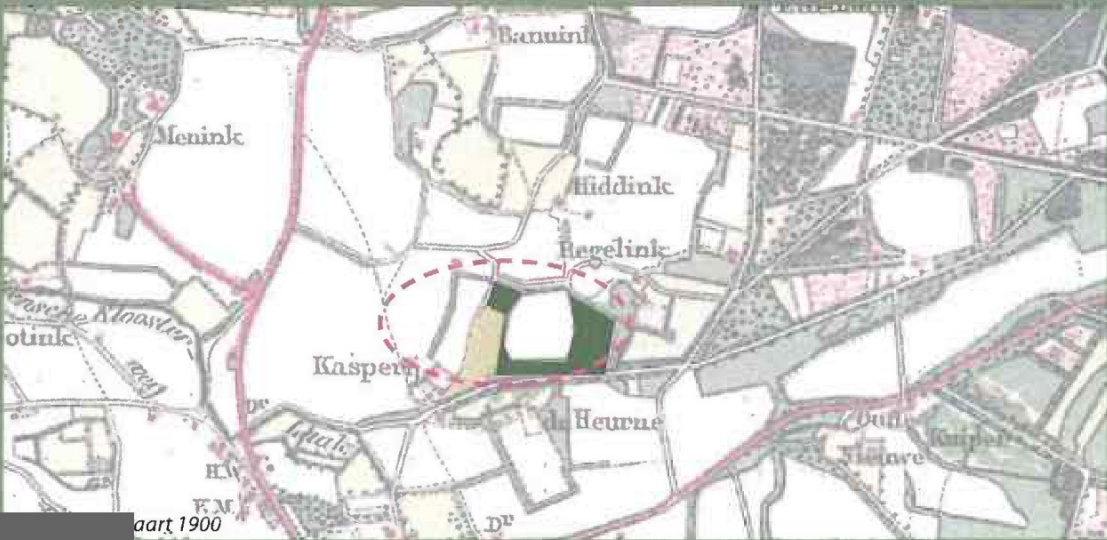
Escomplexlandschap



Escomplexlandschap



Hoogteligging plangebied



kaart 1900

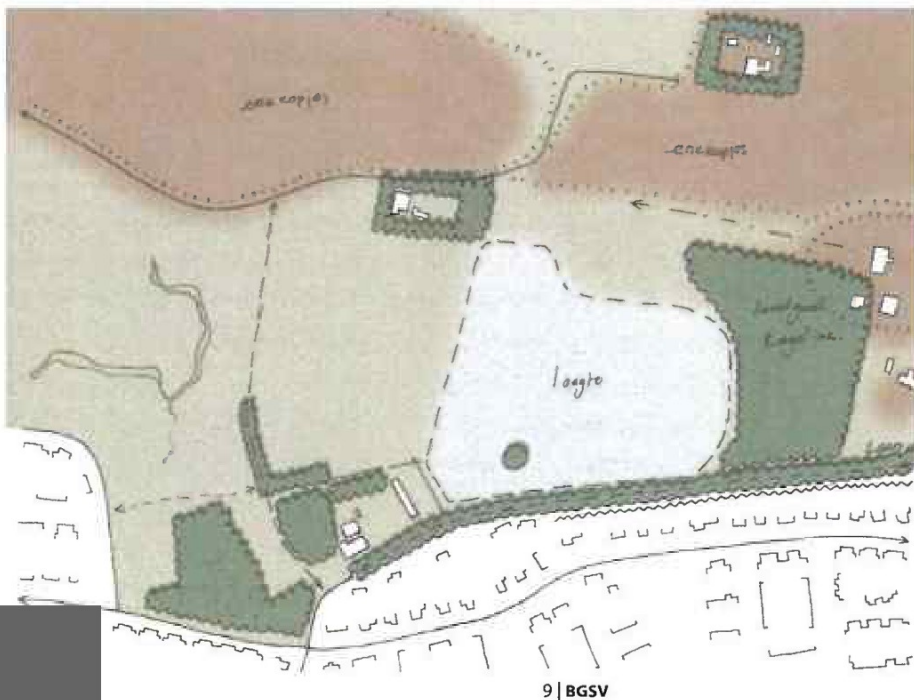
# Locatie

## Landschap

De locatie ligt aan de noordrand van Hengelo en wordt begrensd door Solarpark de Kwekerij aan de westzijde, de Hiddinkdijk aan de noordzijde en de Regelinklaan aan de zuidzijde. Aan de oostkant van het plangebied ligt landgoed Het Regelink. Het terrein is op dit moment nog in agrarisch gebruik. Het onderzoeksgebied is circa 9,4 ha groot en in eigendom van twee projectontwikkelaars. Het gebied is op dit moment onbebouwd en wordt gebruikt voor akkerbouw. Het gebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken zal een wijziging van het Omgevingsplan moeten plaatsvinden. Het stuk grond ten noorden van het struweel, aan de voorzijde van Het Regelink, blijft vrij van bebouwing om de zichtlijn richting N316 en landgoed Meeninkhoeve vrij te houden.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een solitaire woning en aan de zuidzijde een boerderij. Deze bestaande gebouwen moeten zorgvuldig worden ingepast met respect voor de huidige landschappelijke ligging. Een groene bufferzone rondom de huidige bebouwing moet ervoor zorgen dat de landschappelijke kwaliteit behouden blijft en ze als solitaire gebouwen herkenbaar blijven.

De locatie ligt aan de rand van Hengelo en geeft daarmee vorm aan de overgang van de bebouwde kern naar het open landschap. Een idyllisch landschap met oude boerderijen, lichte glooiingen, bosjes, houtwallen en landgoederen. Dit cultuurlandschap bestaat uit dekzandrelief met dekzandruggen- en kopjes. De hoger gelegen delen in het kampenlandschap zijn ontstaan door jarenlange bemesting door boeren. De tussengelegen lagere delen waren geschikt voor begrazing. Het resultaat is een landschap dat zich laat afwisselen door cultuurgronden: weilanden, bolle akkers met daartussen bosjes, houtsingels en andere natuurelementen. Deze zijn duidelijk af te lezen binnen het plangebied en daar omheen. Deze landschappelijke kenmerken vormen de basis voor de transformatie van het gebied naar een landschappelijke woonbuurt. Daarbij is de lage ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving een belangrijke aanleiding om extra ruimte te reserveren voor waterberging en om te kiezen voor een klimaatadaptieve inrichting met wadi's. De grote open ruimtes in het plan bieden ruimte voor inpassing van grote wadi's die bij extreme neerslag kunnen vollopen en tijdens droge periodes te gebruiken zijn om te wandelen en spelen. De wadi's hebben als doel water vast te houden vanwege toegenomen verharding en ophoging voor de woningbouw en bieden tevens ruimte aan opvang van water dat op een natuurlijk wijze in incidentele gevallen naar het gebied stroomt vanwege de lage ligging.

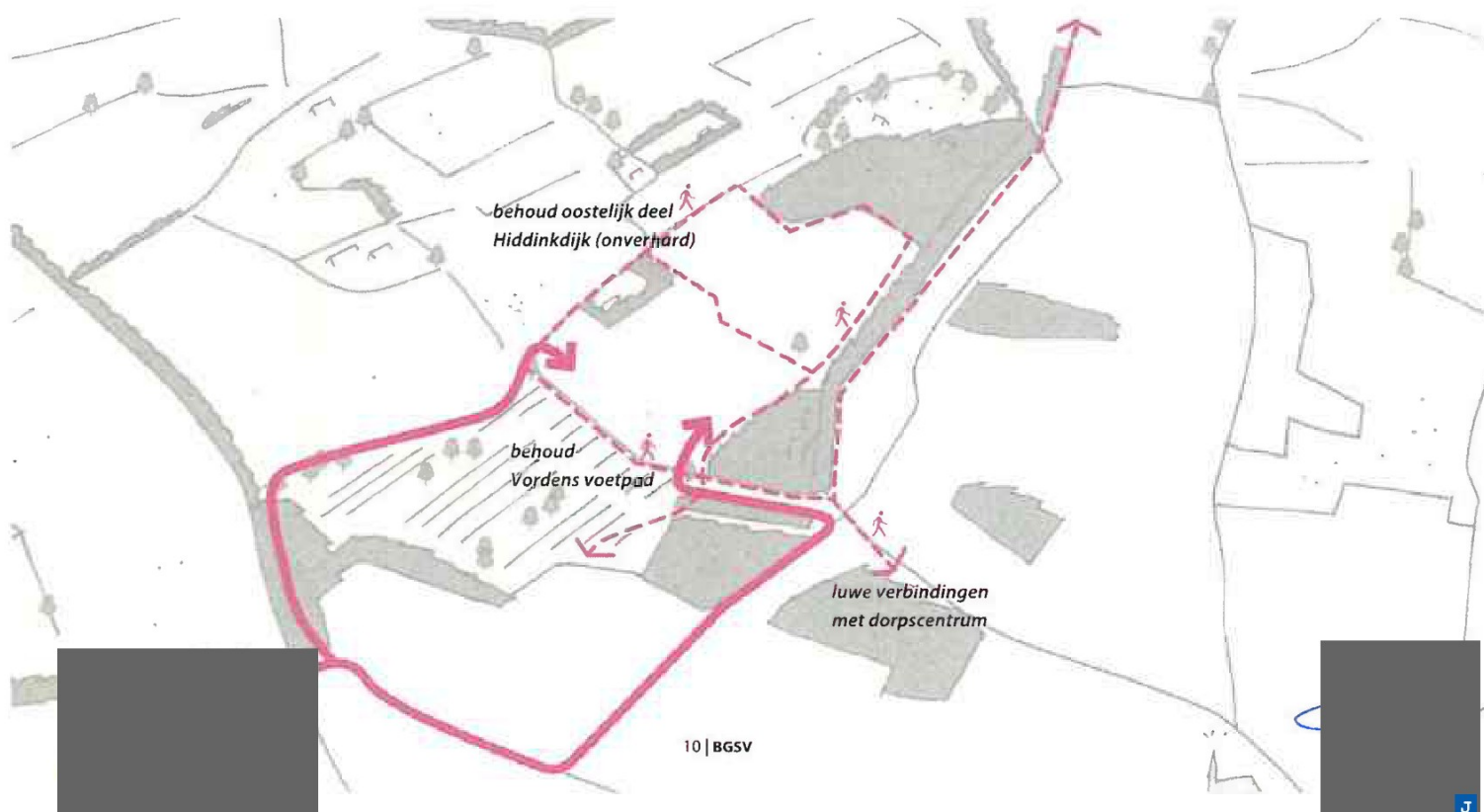


## Verbindingen

De locatie is op dit moment niet toegankelijk voor autoverkeer. Het terrein is alleen vanaf Hiddinkdijk aan de noordzijde te bereiken. Aandachtspunt bij de ontwikkeling van woningbouwlocatie Hiddinks Weide is een goede verkeersontsluiting van het toekomstig woongebied. Er is bij de omwonenden grote zorg over de toenemende verkeersdruk op De Heurne en Vordenseweg. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken met betrekking tot de gebiedsontsluiting is door een externe partij onderzoek gedaan naar verkeersintensiteiten en de doorstroming. Uit het verkeersonderzoek dat is uitgevoerd, blijkt dat de toename van het verkeer als gevolg van de woningbouwontwikkeling geen knelpunten of overbelasting van het bestaande wegennet oplevert. Er wordt vanuit het plangebied een verbinding gemaakt op de Hiddinkdijk aan de noordkant en op De Heurne aan de zuidkant. Door realisatie van twee aansluitingen is de verwachting dat het verkeer zich zal verdelen, zodat tijdens de spits wordt voorkomen dat het vastloopt op De Heurne of Vordenseweg. Ook voor calamiteiten en voor nood- en hulpdiensten is een tweede ontsluitingsweg wenselijk.

De aansluiting op de Hiddinkdijk wordt gemaakt aan de westkant van het plangebied. Het westelijk deel van de Hiddinkdijk tot aan de aansluiting Vordenseweg zal worden verhard. Het oostelijke deel van de Hiddinkdijk dat voor de boerderij loopt richting het Regelink blijft onverhard en behoudt de karakteristieke landschappelijke uitstraling. Aan de zuidkant wordt de locatie begrensd door de Regelinklaan. Dit onverharde historische laantje heeft een grote landschappelijke waarde en maakt onderdeel uit van landgoed Het Regelink. De laan is toegankelijk voor voetgangers, maar afgesloten voor fietsers en autoverkeer. Omdat ontsluiting op de Regelinklaan niet mogelijk en niet wenselijk is wordt aan de zuidkant een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd die in het verlengde van de Hofstraat aansluit op De Heurne. De nieuwe weg komt ten westen van de boerderij aan Regelinklaan 1 en loopt parallel aan het Vordens voetpad door het zuidelijke deel van Solarpark De Kwekerij.

Voor fietsers en voetgangers is een goede verbinding met het dorp en de omliggende buurten een belangrijke randvoorwaarde, zeker omdat het gebruik van de auto zo veel mogelijk ontmoedigd zal worden. Logische langzaam verkeersaansluitingen zijn die op het Vordens voetpad, De Heurne en de Hiddinkdijk. De omliggende wandelpaden kunnen samen met de nieuwe wandelpaden door het plangebied onderdeel worden van een netwerk van aantrekkelijke wandel- en struinpaden. De ambitie is dat het gebied zo aantrekkelijk wordt dat ook omwonenden er graag komen.



## Groen en water

De groene kwaliteit van de locatie wordt vooral ontleend aan het open karakter en weidse uitzicht op het landschap in combinatie met opgaande beplantingsstructuren rondom het plangebied. Het struweel behorende bij Het Regelink vertegenwoordigt samen met de beplantingsstructuur van de Regelinklaan een hoge landschappelijke waarde. Niet alleen als buffer tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen, maar ook omdat dit het leefgebied is van diverse diersoorten zoals de grote bonte specht, waterhoen, putter, patrijs, das en ree.

Het maken van een passende en bijzondere nieuwe dorpsrand is onlosmakelijk verbonden met het behoud en het versterken van het landschap en de aanwezige groenstructuren. De beplantingsstructuren en hoogteverschillen in het gebied vormen de basis voor het raamwerk. Op historische kaarten van de locatie is duidelijk te zien dat het gebied rond 1900 werd gekenmerkt door een boskamer die de uitloper vormde vanuit landgoed Het Regelink langs de Regelinklaan. Inspiratie voor de ruimtelijke visie is het terugbrengen van deze historische boskamer. Ontwerpaanleidingen die we daarnaast zien in het gebied zijn het microreliëf met subtiele hoogteverschillen en het meer open agrarische landschap aan de noordzijde. De laagte centraal in het plangebied vormt een interessante aanleiding voor een laaggelegen centrale groenzone met veel ruimte voor waterberging en klimaatadaptatie. Uitgangspunt is dat het hemelwater in zijn geheel wordt afgekoppeld van het riool. Dat betekent dat hemelwater op een natuurlijke wijze dient te infiltreren in de bodem. Dit geldt voor water van bebouwde delen in het plangebied maar ook voor water dat via omliggende hogere delen incidenteel naar het lager gelegen gebied stroomt. Hiervoor dient binnen het plangebied voldoende ruimte voor wadi's en natuurlijke waterberging aanwezig te zijn. Tevens ontstaat hiermee een opening centraal in het plangebied die doorzicht geeft op het buitengebied.

Er wordt zorgvuldig omgegaan met aanwezige landschappelijke kwaliteiten en rekening gehouden met de inpassing van de bestaande solitaire boom in het plangebied. Deze is ingemeten en zal in het groen worden ingepast. In een zone van minimaal 10 meter uit de stam, worden geen wijzigingen aangebracht in de maaiveldhoogte en wordt geen verharding toegepast, zodat de wortels niet beschadigen en druk op de wortels wordt voorkomen. De centrale groenzone en de groene verbindingzone aan de noordzijde van het plangebied krijgen een verlaagd maaiveld, waarbij de bodem van de wadi's circa 1,2m lager ligt dan het toekomstige maaiveldpeil van de omliggende woonstraten. De plantsoenen dienen tevens als belangrijke plek voor waterberging.



# Kansen voor Hengelo

De ontwikkeling van het plangebied biedt allerlei kansen om een bijzondere woonbuurt toe te voegen aan Hengelo. Een buurt met een dorps karakter en een sterke eigen identiteit die wordt ontleend aan de landschappelijke ligging en het toegevoegde groen op de locatie. Daarnaast liggen er kansen om de plek veel toegankelijker te maken, zodat nieuwe en bestaande bewoners van de locatie kunnen genieten.

De nieuwbouw is duurzaam en past bij het karakter van Hengelo en de omliggende landgoederen. De opzet is ruim, informeel en groen met een voelbare relatie met het landschap. De gebouwen hebben een dorps bouwstijl en refereren op een eigentijdse manier aan het naastgelegen landgoed. Vanaf de locatie kijk je uit over het mooie open escomplexlandschap en natuurontwikkelingslocatie Solarpark De Kwekerij. Behoud en inpassing van de bestaande grote boom en omliggende groenstructuren spelen daarin natuurlijk een belangrijke rol. Ook de landschappelijke aansluiting op Solarpark De Kwekerij vormt een mooie kans om beide gebieden met elkaar te verbinden. Zowel landschappelijk als door middel van fysieke wandelverbindingen kan een sterke relatie worden gecreëerd tussen de nieuwe buurt en het naastgelegen Solarpark. We benutten de kansen voor het combineren van opgaven, zoals het wandelen van ommetjes en spelen, waterberging en landschapsversterking en duurzame energie.

## Landschappelijk wonen

De landschappelijke ligging draagt bij aan de toekomstige woonkwaliteit. De kenmerken van de ondergrond zijn als basis genomen voor de ruimtelijke structuur. Het besloten karakter van de locatie dat wordt gecreëerd door de aanwezige bosjes en houtwallen dient als inspiratie voor het woonconcept waarin het terugbrengen van de historische boskamer centraal staat. Kleinschaligheid en differentiatie in woonsfeer kan worden versterkt door in het oostelijk deel meer aan te sluiten op het besloten karakter van de boskamer en in het westelijk deel juist aan te sluiten op de openheid en landschappelijke ondergrond van het Solarpark. Centraal in het gebied is ruimte voor een brede groenzone waar de boskamer en het ruigere laaggelegen landschap samenkomt in een brede wadi-zone. Dit interessante gebied zal betekenis krijgen als ontmoetings- en verblijfsplek voor nieuwe en bestaande bewoners. Het middengebied is ruim opgezet en biedt veel ruimte voor waterberging en natuurlijk spelen en faciliteert het behoud van het zicht op het open landschap aan de noordzijde.

## Nieuwe verbindingen

De ontwikkeling van Hiddinks Weide vraagt om nieuwe verbindingen. Voor voetgangers wordt gestreefd naar een fijnmazig netwerk met aansluitingen op de Hiddinkdijk, De Heurne, de Hofstraat en op het Vordens voetpad om het gebied een sterke aanhechting te geven aan de omliggende buurten. Het gebied is daarmee geschikt voor het lopen van een ommetje. Het grootste deel van deze verkeersbeweging zal worden ingevuld door langzaam verkeer, aangezien het centrum van Hengelo op slechts 10 minuten lopen of 3 minuten fietsafstand ligt.

Het plangebied is in de huidige situatie niet bereikbaar met de auto. Er moet een nieuwe ontsluitingsweg worden aangelegd, waarmee wordt aangesloten op het bestaande wegennet. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat het mogelijk is om de nieuwe woonbuurt te ontsluiten door middel van één nieuwe ontsluitingsweg op De Heurne. De toekomstige verkeersintensiteiten zullen naar verwachting geen problemen opleveren op de omliggende bestaande woonstraten. Vanwege het uitvoerig doorlopen participatieproces met omwonenden is een enkelzijdige ontsluitingsstructuur heroverwogen. Om verschillende redenen wordt toch gekozen voor een dubbele ontsluitingsstructuur op De Heurne en op (het westelijk deel van) de Hiddinkdijk. Door het verkeer te spreiden over de Hiddinkdijk aan de noordkant en De Heurne aan de zuidkant is de verwachting dat het verkeer ook in de toekomst niet zal vastlopen. De Regelinklaan en het oostelijk deel van de Hiddinkdijk blijven behouden in hun huidige vorm. Landschappelijk heeft het verharderen van het westelijk deel van de Hiddinkdijk geen bezwaar en qua verkeersveiligheid is door de tweede ontsluiting ook toegankelijkheid bij calamiteiten gewaarborgd.

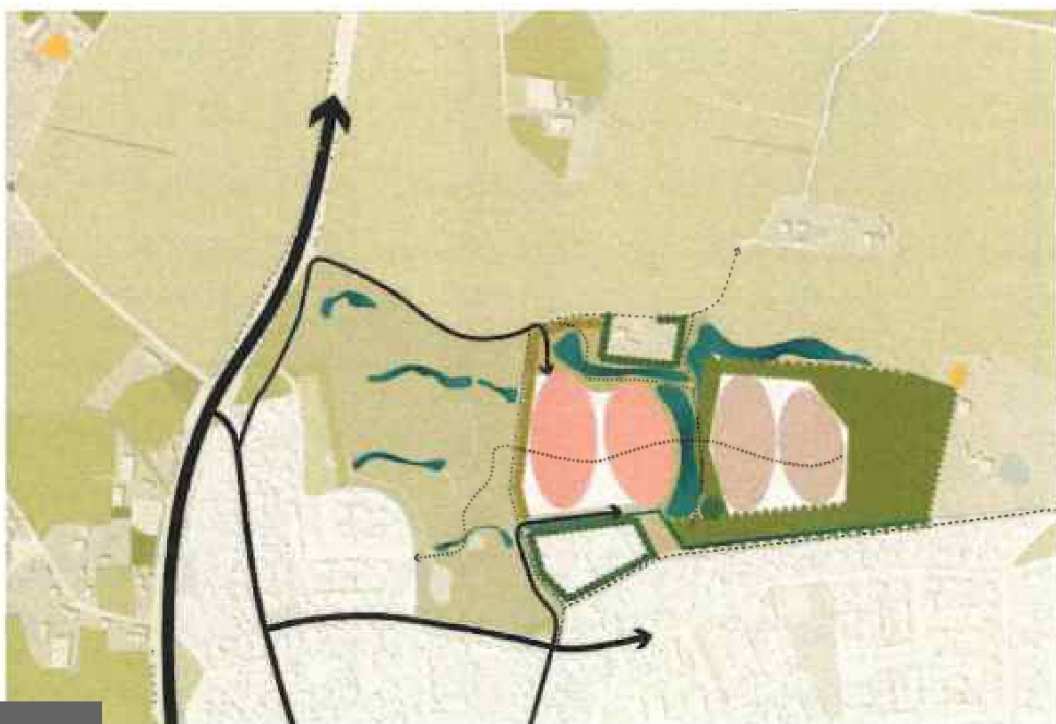


### Dorpse schaal

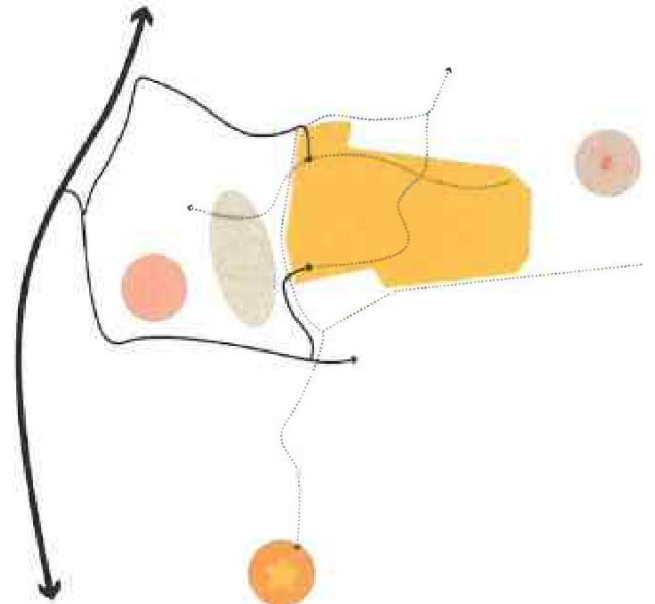
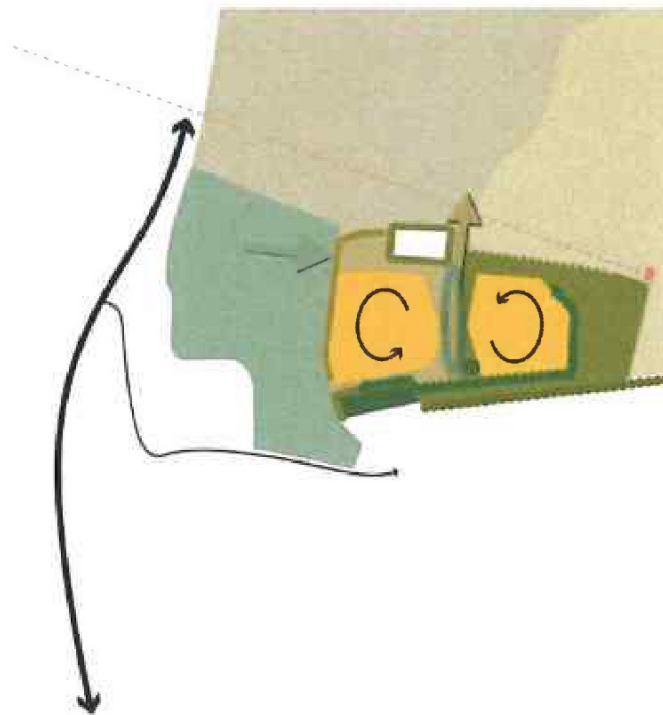
De woonomgeving wordt gekarakteriseerd als een landschappelijke dorpsuitbreiding in een landelijk gebied. Het wordt een woonmilieu met een dorpse schaal dat past bij de sfeer van de landgoederen. Hiddinks Weide wordt een groene buurt waar het rustig wonen is met een centrale waterrijke groenzone waar veel ruimte is voor ontmoeting van burens en andere dorpsbewoners. Binnen de dorpsuitbreiding onderscheiden we twee sfeergebieden. Het oostelijk deel ligt in de nieuwe boskamer en sluit aan op Landgoed Het Regelink. De westelijke woonvelden sluiten aan op het waterrijke karakter van Solarpark De Kwekerij. Binnen dit concept ontstaan allerlei aanleidingen om verschil te maken in woonsfeer en identiteit. Binnen de boskamer wordt de sfeer van de beplanting en van de architectuur geïnspireerd op de landgoederen. De twee westelijke ontwikkelvelden zijn meer naar buiten gericht en krijgen een net iets andere herkenbare identiteit. Om de dorpse kwaliteit te behouden en om verschillende doelgroepen te bedienen worden in het plan verschillende type woningen gerealiseerd. De grote verscheidenheid aan woningen draagt bij aan een dorpse sfeer en een kleinschalig karakter. In het plan zal veel aandacht zijn voor woningtypen die aansluiten op de woningbehoefte van starters en ouderen.

### Klimaatadaptief en duurzaam

De gemeentelijke duurzaamheidsambities en de ambities op het gebied van klimaatadaptief bouwen zijn hoog en sluiten feilloos op elkaar aan. Op de locatie is rekening gehouden met behoud van de bestaande solitaire eik en een grote oppervlakte en capaciteit voor waterberging. De klimaatadaptieve inrichting is niet alleen een grote woonkwaliteit voor de nieuwe woonbuurt, maar zorgt er ook voor dat het een duurzame gebiedsontwikkeling wordt die lang bestand is tegen klimaatverandering. Daarnaast biedt het aanleggen van wadi's en vennen de mogelijkheid om het hemelwater in zijn geheel af te koppelen van het riool en op natuurlijke wijze te infiltreren. De wadi's zijn tegelijkertijd aantrekkelijke speelplekken voor kinderen en hebben hoge een biodiversiteit. Bij incidentele extreme neerslag dienen de wadi's als buffer om overloop van water naar de omgeving te voorkomen. De nieuwe woningen worden gerealiseerd met hoge eisen op het gebied van energie en voorzien van zonnepanelen (BENG). De materialen waarmee gebouwd wordt zijn duurzaam en de architectuur is hoogwaardig uitgewerkt, zodat de woningen zeer lang mee gaan en geliefd blijven. In de stedenbouwkundige structuur wordt voorrang gegeven aan fietsers en voetgangers en wordt ingezet op het minimaliseren van verharding en autoverkeer.



structuur



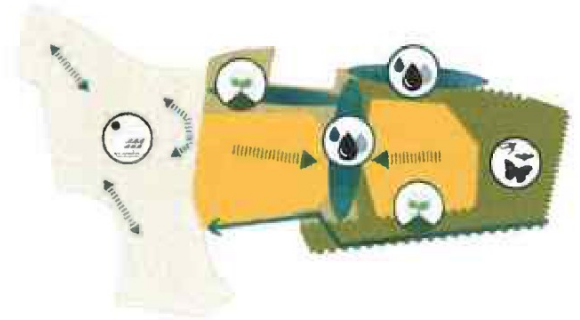
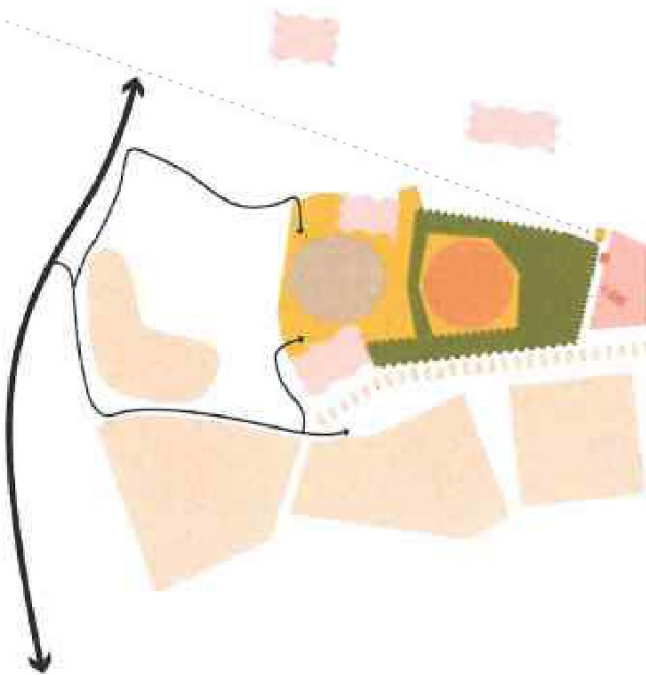
### Landschappelijk wonen

- Wonen in de boskamer of aan de wadi
- Landgoed Het Regelink vormt een belangrijke identiteitsdrager
- Groene en waterrijke ontmoetings- en verblijfsplekken
- Verschil in woonsfeer ontleend aan contrast tussen de boskamer en de waterrijke open vizieren naar het landschap
- Bosmantel langs bestaande struweel bij Het Regelink
- Brede haag langs west- en noordzijde van het plangebied
- Regelinklaan blijft onverhard en behouden

### Verbonden

- Versterken langzaam verkeersverbinding met de omliggende woonbuurten
- Fietsers en voetgangers op 1 als het gaat om de verbinding met het centrum van Hengelo
- Versterken als recreatief netwerk voor voetgangers door Solarpark, nieuwe woonbuurt, Regelinklaan en Hiddinkdijk
- Bereikbaarheid met de auto via De Heurne aan de zuidkant en via de Hiddinkdijk aan de noordkant





## Dorpse schaal

- Contrast besloten boskamer en open tussengebied met wadi's en uitzicht op landschap
- Rustig en groen wonen
- Identiteit sluit aan op kwaliteiten en kenmerken van de landgoederen
- Zichtbaarheid vanaf de Vordenseweg (N316) van nieuwe woonbuurt met voorkanten woningen naar het landschap
- Groene bufferzone rondom bestaande woning en boerderij in het gebied
- Diversiteit door verschillende doelgroepen en woningtypologieën
- Extra aandacht voor starters en ouderen

## Klimaatadaptief en duurzaam

- Inzetten op een groen en klimaatadaptief woonmilieu
- Ontmoeting en gezondheid stimuleren door logische wandel- en fietsverbindingen
- Terugbrengen van historische boskamer
- Centrale groenzone en verbindingzone aan de noordrand inrichten als landschappelijke wadi
- Verblijfsplekken toevoegen in centrale groenzone
- Biodiversiteit versterken door verschillende maaivelhoogtes
- Beplanting passend bij verschillende woonsferen (boskamer; hoog-droog en waterrijk; laag-nat)
- Zorgvuldig ontworpen energiezuinige woningen
- Duurzaamheid door materiaalkeuze en lange levensduur van de woningen
- Faciliteren elektrisch vervoer



# Visie op het woonmilieu

## Ruimtelijk raamwerk

De identiteit van de woonbuurt is geïnspireerd op de historische boskamer die wordt teruggebracht en op de sfeer van de landgoederen in de omgeving. Daarnaast wordt sterk ingezet op waterberging waarvoor het landschap vanuit Solarpark De Kwekerij wordt doorgetrokken het plangebied in tot dat deze tegen de boskamer aan 'botst'. Daar waar de boskamer en het waterrijke ruigere landschap met wadi's elkaar ontmoeten ontstaat een bijzondere landschappelijke groenzone centraal in de buurt. Deze wordt vrijgehouden van bebouwing, zodat natuurwaarden optimaal tot hun recht kunnen komen. Het vormt de centrale ontmoetingsplek in de wijk. Over het lager gelegen natte deel ontstaan prachtige zichtlijnen naar buiten over het open landschap aan de noordzijde. De centrale groenzone vormt niet alleen een plek met een hoge biodiversiteit, maar ook een belangrijke speel- en ontmoetingsplek voor bestaande en nieuwe bewoners. Door het inpassen van de bestaande solitaire eik en omdat de groenzone functioneert als waterbergingsgebied ligt de centrale groenzone ongeveer op de huidige maaiveldhoogte en daarmee een stuk lager dan de omliggende opgehoogde woonvelden en straten. De brede maat van het groen biedt voldoende ruimte om natuurlijke taluds te maken. Zo ontstaat in het plangebied een aantrekkelijk hoogteverschil met veel ruimtelijke kwaliteit.

## Historische boskamer

De historische boskamer maakte rond 1900 onderdeel uit van het bosplantsoen van landgoed Het Regelink. Later is een deel van het bosplantsoen behouden en is het noordwestelijke deel van de bosrand gekapt. De gewenste woningbouwontwikkeling biedt aanleiding om de historische boskamer weer terug te brengen. De nieuwe boskamer zal ongeveer op dezelfde plek komen te liggen als de historische boskamer. Aan de noordkant én centraal in het plangebied wordt de boskamer weer hersteld. Aan de zuidkant langs de Regelinklaan wordt de bestaande houtwal opgedikt met een groene mantelzone. Hierdoor ontstaat een bredere groene buffer naar de woningen aan de overzijde van de Regelinklaan, zodat deze minder zicht hebben op de nieuwbouw. De bebouwing komt te liggen in de boskamer, zodat ook vanaf landgoed het Regelink en de Regelinklaan nauwelijks tot geen zicht zal zijn op de nieuwe bebouwing. Ook aan de oostzijde van het plangebied wordt extra ruimte gereserveerd om een groene overgangszone te maken. Door langs de bosrand van het landgoed een bosmantel-zoomstrook aan te planten wordt lichtverstoring naar het landgoedbos en de Regelinklaan verminderd. Deze bosstrook dient tevens als een geschikte migratieroute voor fauna zoals de egel en de das. De herstelde bosrand aan de noordzijde van het plangebied komt in lijn te liggen met de huidige rand van het struweel behorende bij het Regelink (circa 25m ten zuiden van de plangrens). Zo is vrij zicht vanaf Het Regelink op de solitaire woning en op landgoed Meeninkhoeve gewaarborgd. In de boskamer komen twee grotere ontwikkelvelden te liggen. Tussen de ontwikkelvelden ligt een plantsoen dat voldoende maat heeft als waterbergingsgebied voor de aangrenzende woonvelden. De ontwikkelvelden in de boskamer worden ontsloten door middel van een lus rondom het meest oostelijke veld. Voor het veld dat grenst aan de centrale groenzone wordt ingezet op een woonpad/ brede stoep langs het groen, zodat de toekomstige bewoners direct aan het groen komen te wonen. Door de brede maat van het ontwikkelveld ontstaat er in het middengebied een overmaat om aantrekkelijke en groen vormgegeven parkeerkoffers te realiseren. Hierdoor kan de zijde aan de centrale groenzone autovrij worden ingericht. Tevens wordt hierdoor de hoeveelheid verharding beperkt en houdt het gebied zo veel mogelijk haar groene karakter.

## Aantrekkelijke contrasten

De twee westelijke ontwikkelvelden liggen in een zone die qua sfeer en identiteit het overgangsgebied vormen vanaf Solarpark De Kwekerij richting de nieuwe boskamer die aansluit op landgoed Het Regelink. Deze zone heeft een andere sfeer dan de historische boskamer, zo ontstaat er ook diversiteit in het gebied en wordt er zo goed mogelijk aangesloten op de landschappelijke context.

De twee ontwikkelvelden hebben ruimtelijk een vergelijkbare structuur om de samenhang in het gebied te waarborgen. De inrichting van de openbare ruimte wordt gekenmerkt door meer openheid aansluitend op Solarpark De Kwekerij. Aan de noordzijde van de nieuwe ontwikkelvelden wordt een brede open groenzone gerealiseerd die landschappelijk het verlengde vormt van Solarpark De Kwekerij. Langs de noordgrens van het plangebied wordt een brede gevarieerde haag aangelegd op de taluds van de wadi. Deze brede hagen dienen als geschikte voedselbron voor fauna en bieden tevens een geschikte migratieroute voor kleine zoogdieren, reptielen en amfibieën. Het gebied bestaat uit wat ruigere, voornamelijk lage beplanting en wadi's. Hierdoor blijft het uitzicht op het open landschap ten noorden van de Hiddinkdijk gewaarborgd. De groenzone vormt ook een groene bufferzone tussen de bestaande woning en de nieuwbouw en komt uit in de centrale groenzone. Hier komen de twee landschappelijke sferen samen.

De centrale groenzone wordt gevormd door de nieuwe bosrand aan de oostkant, een laaggelegen waterrijk middengebied en een open landschap aan de westkant. Via het lager gelegen natte deel, zonder opgaande hoge beplanting, is ook het doorzicht op het buitengebied gewaarborgd. Het centrale middengebied geeft ruimte om het omliggende landschap de nieuwe woonbuurt in te trekken en opnieuw te verankeren. De twee ontwikkelvelden worden op dezelfde wijze ontsloten als de ontwikkelvelden in de boskamer. Rondom het meest westelijke ontwikkelveld komt een volledige ontsluitingslus. Het ontwikkelveld dat grenst aan de centrale groenzone kan op die manier ook autovrij worden ingericht. Beide ontwikkelvelden hebben voldoende diepte om interne parkeercoffers te maken uit het zicht vanaf het openbaar gebied. Het uitgangspunt is dat ieder appartement of rijwoning één eigen parkeerplaats krijgt op het binnenterrein. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied. Bij twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.



### Centraal middengebied

De centrale laagte kan ingericht worden als groene infiltratiezone met wadi's en ondiepe poelen. Dit versterkt zowel de biodiversiteit als de waterberging van het plangebied. Een hogere waterberging is gunstig voor het grondwatersysteem van het gebied omdat minder water via sloten uit het gebied wordt afgevoerd. Langs de zuidgrens van de poelen kunnen ruige vegetaties met wilgen en riet ontwikkeld worden om de biodiversiteit van het plangebied te verhogen. Door de sloten te verbinden met wadi's kan een groter deel van het afstromende regenwater opgevangen worden waardoor de sloten langer en meer water vast kunnen houden wat gunstig is voor bijvoorbeeld amfibieën en libellen. Rondom de poelen en wadi's kan kruiden- en faunairijk grasland ingezaaid worden om de biodiversiteit van het gebied te vergroten.

### Profielen

De interne straatprofielen zijn opgebouwd uit een stoep, eenzijdig langsparkeren en een rijbaan. Langs de centrale groenzone komt alleen een brede stoep die tevens geschikt is voor nood- en hulpdiensten. De profielen aan de buitenkanten van de ontwikkelvelden, langs de landschappelijke randen van het plan, bestaan enkel uit een stoep en een rijbaan en incidenteel enkele clusters van 5 haaksparkerplaatsen in het groen. Om de vijf parkeerplaatsen wordt een boom gesitueerd om lange rijen haaksparkeren te voorkomen. Maximaal drie cluster van 5 mogen naast elkaar gesitueerd worden om het zicht op het groen te garanderen. Hiermee kan op plekken waar dat nodig is, bijvoorbeeld bij appartementen of dichtbij locaties met een cluster van sociale huurwoningen, extra parkeer capaciteit gemaakt worden. Op een aantal plekken in het plan zullen ook laadvoorzieningen worden gerealiseerd voor elektrische auto's en er wordt nog bekeken of het mogelijk is om deelauto's aan te bieden.

### Woningtypologieën

Qua woningtypologie komt er een mix aan woningen waarbij rekening gehouden moet worden met de bereikbaarheid van die woningen. Een kleinschalig appartementengebouw, starterswoningen en rijwoningen kunnen aan het autovrije centrale plantsoen worden gesitueerd. Vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, patiowoningen en levensloopbestendige woningen kunnen in verband met de bereikbaarheid van de auto vanaf de voorzijde beter niet gesitueerd worden langs het autovrije middengebied. Voor patiowoningen of levensloopbestendige woningen is wonen aan de noordrand van één van de ontwikkelvelden een fantastische woonkwaliteit vanwege het uitzicht op de wijk en het landschap ten noorden van de Hiddinkdijk.



Ruimtelijk raamwerk



## Programma

In het plan komt verder een mix aan woningtypes in lijn met de wettelijke afspraken met de regio, de provincie en de rijksoverheid. Het exacte programma moet nog worden bepaald en zal afgestemd worden op de woningvraag. Vooralnog wordt uitgegaan van een mix van duur, middenduur en betaalbaar, om een zo breed mogelijke doelgroep te bedienen. Daarbij ligt de grootste druk op de woningmarkt in Hengelo op woningen voor starters en ouderen. Er wordt gedacht aan rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, levensloopbestendige (semi)bungalows, patiowoningen, vrijstaande woningen en mogelijk enkele vrije kavels of een kleinschalig appartementencomplex. Een substantieel deel van het totale woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in het betaalbare segment of als sociale huur/ koop, zodat er voldoende aanbod is voor starters en ouderen. Er zal een mix worden gemaakt van huur- en koopwoningen.

Binnen de ontwikkelvelden is de situering van de woningen nog nader in te vullen. Er moet wel rekening gehouden worden met de bereikbaarheid van de woningen. Appartementen, starterswoningen en rijwoningen kunnen aan het autovrije centrale plantsoen worden gesitueerd. Vooral voor kleinschalige appartementen in de vorm van een kleinschalig landgoed, is de ligging aan het middengebied een logische keus, omdat hier voldoende maat is voor een iets groter volume en omdat de afstand naar de omliggende woningen hier groot is. Vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, patiowoningen en levensloopbestendige woningen kunnen in verband met de bereikbaarheid van de auto vanaf de voorzijde beter niet gesitueerd worden langs het autovrije middengebied. Voor patiowoningen of levensloopbestendige woningen is wonen aan de noordrand van één van de ontwikkelvelden een fantastische woonkwaliteit vanwege het uitzicht op de weilanden en het landschap ten noorden van de Hiddinkdijk.



Impressie centrale groenblauwe zone



# Participatie en communicatie

Over deze visie is uitgebreid gecommuniceerd met omwonenden. In de uitwerking is met ontvangen reacties rekening gehouden. Van alle bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt die op de website van de gemeente Bronckhorst zijn geplaatst. Voor degenen die op de avond zelf verhinderd waren, is de mogelijkheid geboden om via de website te reageren op de presentaties.

De volgende bewonersavonden (allemaal in het gemeentehuis) hebben plaatsgevonden:

- *14 november 2022*: een eerste kennismaking met buurt en projectteam. Er is een toelichting gegeven op het verdere proces.
- *19 december 2022*: een extra buurtgesprek met vooral een toelichting op de locatiekeuze. Daarbij was een wethouder aanwezig om de locatiekeuze toe te lichten.
- *27 maart 2023*: diverse onderwerpen voor de gebiedsvisie zijn met bewoners besproken. Van de bewoners is input ontvangen ten behoeve van de ruimtelijke visie.
- *31 oktober 2023*: terugkoppeling van de laatste (concept)versie van de ruimtelijke visie en de mogelijkheid om daarop te reageren. Toegelicht is op welke punten met de input van de bewoners rekening is gehouden. Ook is een toelichting gegeven op het vervolgproces.

De punten waarbij met input en wensen van omwonenden rekening is gehouden, zijn met name:

## **1. Inpassing van Het Regelink:**

- Zichtlijn tussen het Regelink en de N316 blijft vrij en de zichtlijn krijgt aan de zuidzijde een groene rand waarmee de woningen uit het zicht worden gehouden. De afstand vanaf de te bouwen woningen in de uitbreidingslocatie tot Het Regelink is vergelijkbaar met de afstand van Het Regelink tot de woningen aan De Heurne.
- Oorspronkelijk was een langzaam verkeersaansluiting tussen het woongebied en de Regelinklaan ingetekend om het gebied als wandelgebied bij Hengelo te betrekken. Deze verbinding is echter op verzoek van eigenaren uit de visie gehaald.
- Ontsluiting van het woongebied zo ver mogelijk van Het Regelink.

## **2. Inpassing solitaire woning Hiddinkdijk 2:**

- Er is afgezien van bebouwing dicht bij de woning.
- Er is een groene zone om dit huis waardoor er een groene overgang wordt gecreëerd van de tuin naar de nieuw te bouwen woningen.

## **3. Inpassing boerderij Regelinklaan 1:**

- De wegenstructuur komt ten westen van de boerderij en achter de boerderij te liggen.
- Waar mogelijk komt er een groene afscheiding tussen perceel en weg met een sloot voor waterafvoer.
- De woningen komen vanuit de boerderij gezien aan de overkant van de weg om de privacy van de boerderij te waarborgen.

## **4. Landschappelijke inpassing:**

- Bosje van Het Regelink blijft aan de noordkant vrij waardoor dieren vrij kunnen migreren.
- Hiddinkdijk blijft (voorbij zonnepark) onverhard waardoor het een minder harde, meer landelijke overgang van het woongebied naar het agrarisch achterland is.
- Midden in het woongebied is een groene (noord-zuid) zone (met waterberging) die het agrarisch achterland en de Regelinklaan visueel verbindt.
- Het percentage uitgeefbare grond in het exploitatiegebied is circa 50%. Dit betekent dat een vrij groot deel van het exploitatiegebied als openbaar gebied (met veel groen) wordt ingericht. Hierdoor ontstaat een rustige overgang van de nieuwe dorpsrand naar het agrarisch gebied.

### **5. Inpassing langzaam verkeer:**

- Vordens voetpad blijft in stand en wordt waar mogelijk versterkt. Het voetpad blijft de hoofd wandelverbinding tussen De Heurne en Hiddinkdijk. Dit is ook de toegang voor wandelaars naar het woongebied.
- Er komt een extra aansluiting voor langzaam verkeer vanuit het woongebied naar het noorden op de Hiddinkdijk.
- Het vrijliggend deel van de Hiddinkdijk blijft halfverhard.

### **6. Ecologische inpassing en bescherming flora en fauna:**

- Er komt om de oostelijke helft van het plan een groene bomenrijke zone (boskamer). Hiermee wordt aansluiting gezocht bij het feit dat het vroeger (vóórdat het gebied agrarisch werd) een bosrijk gebied was.
- Er komt op advies van de ecooloog als overgang tussen het bosje van Het Regelink en het woongebied een verbrede groenstrook door middel van een houtwal.
- Tussen woongebied en Regelinklaan komt een groene zone met daarin waterberging en bestaande watergang (beek).
- De bestaande solitaire boom in het agrarisch perceel blijft gehandhaafd en wordt ingepast.
- Aanvullende adviezen van de ecooloog worden bij de uitwerking van de plannen meegenomen:
  - Bij keuze straatverlichting rekening houden met vleermuizen.
  - Bij bouwactiviteiten rekening houden met broedseizoenen.
  - Nader onderzoek naar leefgebied van de das.

### **7. Hydrologie:**

- De grootste waterberging komt in het laagste deel van het gebied om zo min mogelijk op te hoeven hogen (en verlagen).
- De watergang (Hengelose beek) langs Regelinklaan blijft intact en behoudt functie. En kan in de toekomst ook dienen om water af te voeren.
- Advies hydroloog: het zuidoostelijk deel van het terrein zal moeten worden opgehoogd. Dat is ongeveer een kwart van het uitgeefbaar terrein. Onderzocht zal moeten worden of dit door middel van een sluitende grondbalans voor het hele exploitatiegebied kan.
- Gevolgen extreem weer, zijn onderzocht en meegenomen in het ruimtelijk raamwerk voor Hiddinks Weide.
- Ten noorden van de bestaande boerderij aan Regelinklaan 1 wordt een nieuwe sloot aangelegd. Hiermee wordt vanaf de bestaande sloot langs de Regelinklaan een nieuwe verbinding met het watersysteem ten westen van het gebied gemaakt. Op die manier wordt ook een historische waterverbinding hersteld.

### **8. Verkeer en ontsluiting:**

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat (louter vanuit verkeer en verkeersstromen geredeneerd) ontsluiting via het noorden of zuiden niet zo veel uitmaakt. Er is een lichte voorkeur voor ontsluiten via het zuiden vooral omdat bij de ontsluiting via het noorden de rotonde met de aansluiting op de N316 mogelijk heringericht moet worden. Alles afwegende wordt op 31 oktober 2023 een enkelvoudige ontsluiting via de zuidzijde voorgesteld met een nooduitgang in het noorden. Hiertegen zijn op de laatste bewonersavond veel bezwaren gekomen. Dit heeft tot een heroverweging geleid van de ontsluitingsstructuur. Deze is aangepast van een enkele naar een dubbele gebiedsontsluiting.

***De versie van de ruimtelijke visie die op 31 oktober 2023 aan omwonenden is gepresenteerd is later nog op twee punten gewijzigd:***

1. Op 31 oktober 2023 liep nog een onderzoek naar het watersysteem bij extreme buien. De uitkomsten van dat onderzoek zijn inmiddels besproken met het waterschap. Het onderzoek heeft geleid tot het ophogen van de waterbergingscapaciteit en tot een sloot aan de zuidkant van het plangebied voor verbeterde afvoer van regenwater.
2. Naar aanleiding van de presentatie op 31 oktober 2023 zijn van omwonenden met name veel reacties ontvangen over de ontsluiting van het plangebied. Er is vooral zorg dat bij een enkele ontsluiting aan de zuidzijde De Heurne te druk zal worden. We hebben veel verzoeken gekregen om het gebied (ook) aan de noordzijde via de Hiddinkdijk te ontsluiten. In de ruimtelijke visie worden nu twee ontsluitingen (noord en zuid) gerealiseerd en daarbij is het uitgangspunt om de landelijke uitstraling van Hiddinkdijk zoveel mogelijk te handhaven. Het westelijk deel wordt verhard met een smal profiel, het oostelijk deel blijft onverhard.



Plankaart ruimtelijke raamwerk Hiddinks Weide in extreem natte periode

adres Westblaak 51  
3012 KD Rotterdam

t 010 240 05 40  
e [bgsv@bgsv.nl](mailto:bgsv@bgsv.nl)  
w [www.bgsv.nl](http://www.bgsv.nl)

**BGSV**

bureau voor stedenbouw en landschap

Bijlage anterieure overeenkomst Hiddinks Weide

*Raming apparaatskosten gemeente Bronckhorst:*

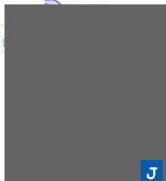
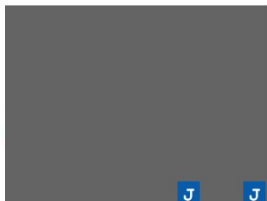
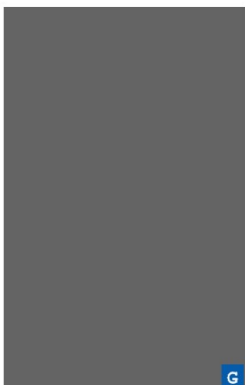
Project **Uitbreidingslocatie woningbouw Hiddinkdijk Hengelo (gld)**  
**Raming ureninzet en apparaatskosten op basis van productenplanning**

Bijgewerkt 26-apr-24  
 Door Johan Brands, projectleider namens gemeente

Planning	totaal t/m 2023	Uren 2024				totaal	Uren 2025				totaal	Uren 2026				totaal	latere jaren
		Q1	Q2	Q3	Q4		Q1	Q2	Q3	Q4		Q1	Q2	Q3	Q4		
Startnotitie																	
Ruimtelijke visie																	
Vosp																	
Beeldkwaliteitsplan																	
Inrichtingsplan																	
Dosp																	
Anterieure overeenkomst																	
Participatie en communicatie																	
Omgevingsplan:																	
- concept																	
- ontwerp																	
- vaststelling																	
Vergunningaanvraag en bouw																	
Projectleiding (80%)																	
Opdrachtgever (incl stuurgroep) (80%)																	
Project assistentie (80%)																	
Specialist stedenbouw																	
Privaatjurist																	
Financieel deskundig																	
Omgevingsplanjurist																	
Specialist wonen/kernteam																	
Specialist openbare ruimte																	
Verkeersdeskundige																	
Specialist groen en landschap																	
Specialist water																	
Communicatie en participatie (80%)																	
Specialist grondzaken																	
Toezicht en begeleiding bouw en aanleg																	
Overig/onvoorzien																	
	80%																
Totaal cumulatief uren																	
Totaal cumulatief in euro																	

*Afgesproken betaalschema:*

- Betaald bij plankostenbrief
- 1. vlak na ondertekening aok
- 2. 1 juli 2025
- 3. start bouwrijp maken
- 4. start woonrijp maken fase 1 en 2
- 5. start woonrijp maken fase 3 en 4
- Totaal





# NOTA KOSTENVERHAAL BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN 2023

Vastgesteld gemeenteraad 23 februari 2023

[www.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl)



Bijlage anterieure overeenkomst Hiddinks Weide

14 juni 2024

Standaardartikel anti-speculatiebeding betaalbare koopwoningen

Initiatiefnemer is verplicht in de koop-/aannemingsovereenkomsten en iedere notariële leveringsakte met de kopers van de betaalbare koopwoningen (zoals gedefinieerd in deze anterieure overeenkomst Hiddinks Weide het volgende anti-speculatiebeding op te nemen met inachtneming van eventuele aanpassingen danwel toevoegingen in het kader van de afspraken in bijlage 1 bij deze anterieure overeenkomst Hiddinks Weide:

*“Doorverkoopverbod en zelfbewoningsplicht (anti-speculatiebeding)*

*1. Koper is verplicht om de op de onroerende zaak aanwezige of te bouwen woning en de daartoe behorende grond, nadat deze in gebruik kan worden genomen, uitsluitend te gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en de woning en de daartoe behorende grond niet te vervreemden, verhuren of anderszins in gebruik te geven. Deze verplichting vervalt vijf jaar na de datum waarop de woning voor de eerste keer in gebruik genomen is door inschrijving van de eerste eigenaar/ bewoner op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP).*

*2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing ingeval van:*

- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.*
- b. executoriale verkoop als bepaald in artikel 3:268 BW.*
- c. schriftelijke ontheffing door de Gemeente als bedoeld in lid 3.*

*3. Door de Gemeente kan schriftelijke ontheffing worden verleend voor het bepaalde in lid 1. Deze ontheffing wordt verleend bij:*

- a. verandering van werkkring van koper of diens partner, die in de BRP staat ingeschreven op het betreffende adres, op grond waarvan redelijkerwijs dient te worden verhuisd, hetgeen aan de orde is wanneer koper of diens partner een baan accepteert waarvan de werklocatie zich ten minste 100 kilometer van de woning bevindt.*
- b. einde van het huwelijk van koper door echtscheiding, beëindiging van een bij de notaris vastgelegde samenlevingsovereenkomst van koper, beëindiging van geregistreerd partnerschap van koper of uit de BRP blijkende beëindiging van de samenwoning van koper met diens partner.*
- c. overlijden van koper of (één van) zijn gezinsleden, die in de BRP staan ingeschreven op het betreffende adres.*
- d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of (één van) zijn gezinsleden, die in de BRP staan ingeschreven op het betreffende adres.*

*4. Aan een ontheffing door de Gemeente mogen voorwaarden worden verbonden.*

*5. Bij doorverkoop van de woning binnen vijf jaar vindt afroaming van de meerwaarde plaats. Dit houdt in dat koper bij verkoop van de woning aan de Gemeente het verschil betaalt tussen de volgens de akte van levering door koper betaalde koopsom en de koopsom waarvoor de koper de woning heeft doorverkocht. De eventuele gemaakte investeringen tot*

*de betaalbaarheidsgrens hoeven niet betaald te worden aan de Gemeente. Afroming geldt ook als de woning verkocht wordt na verlening van een ontheffing door de Gemeente en staat los van de boete op schending van het doorverkoopverbod.*

*6. De koper is verplicht dit beding via een kettingbeding door te leggen aan toekomstige kopers.*

*7. Bij niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, verbeurt de koper ten behoeve van de Gemeente Bronckhorst een zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor matiging vatbare onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000, - (zegge: vijftigduizend euro).*

*8. Betaling van de boete ontheft de koper niet van de verplichting tot nakoming van zijn verplichtingen uit dit beding.”*







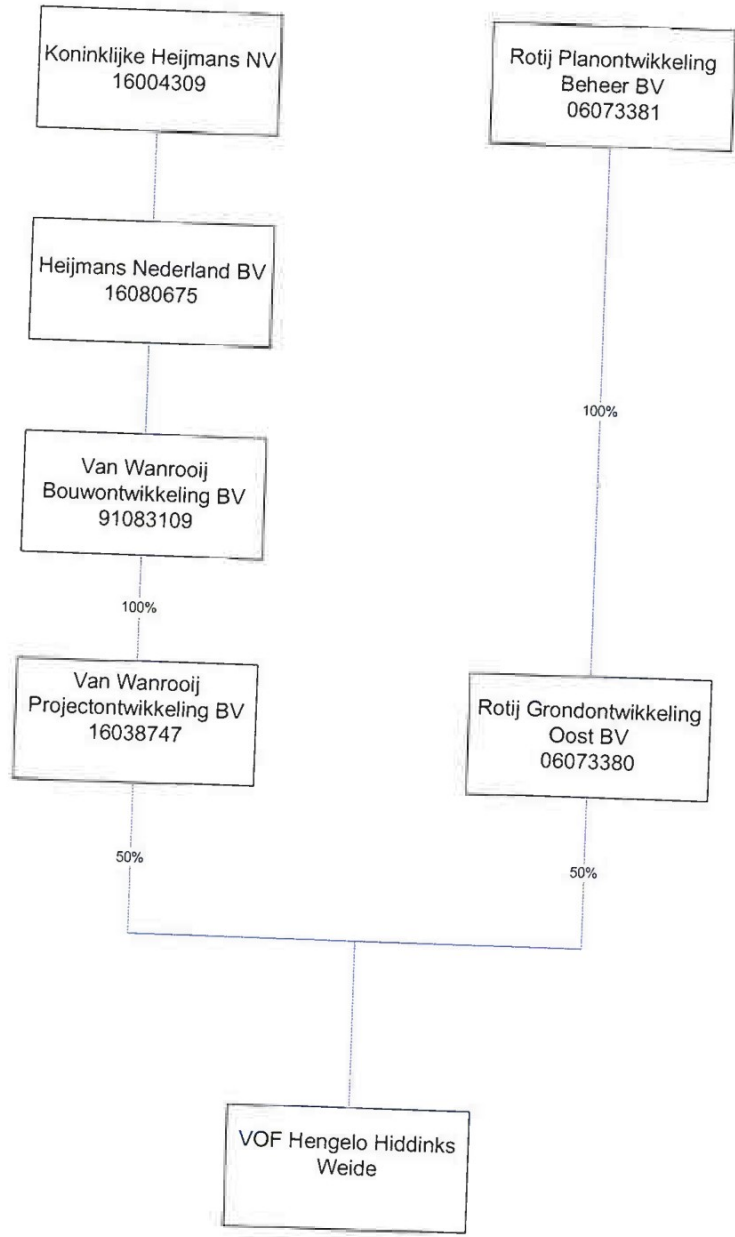
c



J



J



## 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.

### **C** Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

### **G** Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

### **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