



verzendsdatum 10 oktober 2022  
datum 10 oktober 2022  
uw brief van  
uw kenmerk  
ons kenmerk Z127413/UIT22-135620  
onderwerp Plankostenbrief ontwikkeling uitbreidingslocatie wonen  
Hiddinkdijk Hengelo Gld.

Rotij Grondontwikkeling Oost B.V.

Postbus 252  
7460 AG RIJSSEN

Geachte heer/mevrouw,

Zoals u weet heeft het college van B&W eerder dit jaar besloten om binnen de gemeente Bronckhorst een vijftal locaties in vijf verschillende kernen aan te wijzen als potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw. De locatie tussen Hiddinkdijk, Regelinklaan en het Vordens Voetpad in Hengelo (Gld) is één van die locaties. Ik richt deze brief aan u omdat u gedeeld eigenaar bent van het betreffende perceel.

### **Startnotitie**

Bij deze brief is de door het college vastgestelde startnotitie voor het terrein aan de Hiddinkdijk in Hengelo gevoegd. Deze notitie bevat een aantal eerste aandachtspunten voor de locatie. Deze startnotitie vormt de basis voor de verdere uitwerking van de plannen. Dat betekent niet dat alles uit de startnotitie "in beton gegoten is", maar het geeft wel een denkrichting en aandachtspunten van de gemeente aan en het geeft ook aan met welke beleidsnotities van de gemeente rekening gehouden moet worden. Uiteraard kan met goede argumenten en met instemming van de gemeente op onderdelen van deze notitie afgeweken worden. Met het ondertekenen van deze brief gaat u akkoord met de bijgevoegde startnotitie.

### **Medewerking omgevingsplan**

Logisch gevolg van het aanwijzen van deze potentiële uitbreidingslocatie is dat het college in principe mee zal werken aan een omgevingsplan die woningbouw op die locatie mogelijk maakt. Aan die medewerking worden wel op voorhand enkele voorwaarden gesteld:

1. Beide grondeigenaren dienen eerst afzonderlijk de eigen versie van deze brief voor akkoord te tekenen en te retourneren aan de gemeente Bronckhorst.
2. Verder dient u het eerste voorschot voor de plankosten betaald te hebben. De hoogte daarvan staat hieronder in deze brief.
3. Vóórdat het ontwerp omgevingsplan ter inzage wordt gelegd, dient een anterieure overeenkomst gesloten te zijn met beide grondeigenaren om er zeker van te zijn dat de dekking van de toerekenbare gemeentelijke lasten anderszins verzekerd is.
4. Er kunnen aan de uitkomst van deze medewerking geen rechten ontleend worden.
5. Aangezien de gemeente het van het allergrootste belang vindt dat zij een goede relatie heeft met burgers waaronder buurtbewoners, maar bijvoorbeeld ook toekomstige bewoners, is participatie met alle belanghebbenden van het grootste belang en daar worden door de gemeente hoge eisen aan gesteld. Met het ondertekenen van deze brief onderschrijft u dit.



### **Plankosten**

Uitgangspunt voor een gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente zelf geen eigenaar van de grond is, is dat de gemeente haar plankosten bij de ontwikkelaar(s) in rekening brengt. Dat betreft de kosten van inzet van gemeentelijke medewerkers, maar kunnen ook andere kosten zijn die aan de ontwikkeling toe te rekenen zijn. De gemeente brengt als voorschot op de uiteindelijk te betalen plankosten bij Van Wanrooij en Roosdom Tijhuis samen een bedrag van [redacted] excl. btw in rekening. Dit voorschot is ter dekking van lopende gemeentelijke kosten. Dit betekent ook dat, als om wat voor reden dan ook de ontwikkeling niet doorgaat, de op dat moment betaalde voorschotten niet terugbetaald worden. De op dat moment verschuldigde bedragen blijven verschuldigd. Zowel betaalde voorschotten als gemaakte kosten zullen in de anterieure overeenkomst meegenomen worden.

Uitgangspunt is dus dat afspraken over de door Van Wanrooij en Roosdom Tijhuis te vergoeden plankosten definitieve afspraken gemaakt worden in de anterieure overeenkomst.

Nadat deze plankostenbrief is ondertekend en het voorschot is betaald, wordt binnen een kwartaal een anterieure overeenkomst gesloten. Lukt dit niet binnen deze termijn, dan zal na dit kwartaal in onderling overleg worden besloten deze termijn al dan niet met een kwartaal te verlengen. Daarbij worden de gemaakte en te maken plankosten door de gemeente mee afgewogen.

### **Woningbouwprogrammering**

In het nog op te stellen en uit te werken woningbouwplan op deze locatie zal in lijn met de woonvisie een gezonde mix van sociale-, midden- en vrije sector woningen worden opgenomen. Doelgroepen waarvoor ontwikkeld wordt zullen daarbij worden benoemd. Bij het bepalen van het woonprogramma zal een gemeentelijk behoefteonderzoek worden betrokken, waarbij naast lokale behoeften ook landelijke ontwikkelingen en doelstellingen worden opgenomen.

Zowel de gemeente als Rotij/Van Wanrooij zullen zich (binnen de genoemde kaders) inspannen om te komen tot een financieel haalbaar woningbouwplan op deze locatie. Zowel de grondexploitatie (grex) als de opstalexploitatie (opex) zijn voor rekening en risico van de marktpartijen. Gemeente en marktpartijen onderkennen de invloed van het woningbouwprogramma op de haalbaarheid van de grex en opex. Wanneer het door de gemeente gewenste woningbouwprogramma leidt tot een voor marktpartijen financieel onhaalbaar plan, zullen partijen (binnen ieders mogelijkheden en eigen rol) zoeken naar een oplossing met als doel een voor de gemeente volkshuisvestelijk acceptabel programma (inclusief de andere gestelde beleidsdoelen) en voor de marktpartijen een financieel haalbaar plan op basis van marktconforme kaders.

Dit alles betekent dat het inhoudelijk uitgangspunt voor de verdere planvorming een goede (ruimtelijke en landschappelijke) inpassing van het woningbouwplan in de omgeving is, zodanig dat sprake is van een kwalitatief goed woningbouwplan. De te realiseren woningen passen binnen het gemeentelijk woonbeleid en de gemeentelijke beleidsdoelstellingen worden in de planontwikkeling meegenomen.

### **Vervolgproces**

Nadat zowel Van Wanrooij als Roosdom Tijhuis de eigen versie van deze brief voor akkoord hebben getekend, zal de projectleider van de gemeente (dat is [redacted]) met u contact opnemen om het vervolg door te spreken. Er zal allereerst een overlegstructuur afgesproken worden. Verder zal de start gemaakt worden met het maken van een anterieure overeenkomst waarin onder andere kostenverdeling, planning en



verdeling van verantwoordelijkheden worden afgesproken. Voor het inhoudelijke deel van de ontwikkeling zal de gemeente in overleg met u starten met het maken van een ruimtelijke visie op het gebied en de ontwikkeling. Die visie is weer de basis voor een locatiepaspoort. Wat vervolgens de basis is voor een voorlopig stedenbouwkundig plan en het ontwerp omgevingsplan. Ieders rol in het maken van deze ruimtelijke documenten leggen we vast in de anterieure overeenkomst.

### **Afsluiting**

Ik wil deze brief afsluiten met u veel succes te wensen bij de verdere uitwerking van de plannen. Het projectteam van de gemeente zal u daarbij zo goed mogelijk helpen binnen de regierol van de gemeente. Het gezamenlijk belang is om een aantal woningen in Bronckhorst en meer specifiek in Hengelo toe te voegen, die recht doet aan de woningbehoefte, maar ook goed past in de omgeving en toekomstbestendig is.

Voor akkoord,  
namens gemeente Bronckhorst

.....  
  
Burgemeester M. Besselink



Dost B.V.

Bijlage: Startnotitie gebiedsontwikkeling locatie Hiddinkdijk Hengelo (Gld)

