



# STARTNOTITIE

Gebiedsontwikkeling Zelhem 'Het Loo'

Projectleider: René Nijland

19 juli 2022

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



gemeente Bronckhorst





## Inhoud

1.	<i>Opgave</i> .....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Het plangebied .....	3
1.3	Omgevingsvisie Bronckhorst 2035.....	4
1.4	Oude Gemeentewerf Zelhem:.....	6
1.5	Doel project .....	7
1.6	Planologie.....	8
1.7	Kansen en bedreigingen.....	9
2.	<i>Uitgangspunten locatie</i> .....	12
2.1	Woningbouwprogramma.....	12
2.2	Maatschappelijke functies.....	13
2.3	Stedenbouwkundige kaders.....	13
2.4	Water, klimaat, energie, duurzaamheid.....	15
2.5	Groen en landschap .....	16
2.6	Verkeer en parkeren.....	18
2.7	Openbare ruimte en beheer.....	19
2.8	Milieu .....	20
3.	<i>Uitgangspunten project en proces</i> .....	21
3.1	Financieel en haalbaarheid.....	22
3.2	Plan van aanpak.....	23
3.3	Participatie en communicatie .....	25
3.4	Publieksgroepen Zelhem Het Loo, wie doen er mee?.....	25
3.5	Interne organisatie en samenwerking met ontwikkelaar .....	29
3.6	Ruimtelijk proces .....	30
	<i>BIJLAGE 1 - Perceelrapportage Zelhem</i> .....	33
	<i>BIJLAGE 2 - Grondprijzenbrief 2022 van de gemeente Bronckhorst</i> .....	36

### Disclaimer

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



## 1. Opgave

### 1.1 Aanleiding

Voor u ligt de Startnotitie gebiedsontwikkeling Zelhem “Het Loo”.

Aanleiding is het Raadsbesluit op 27 januari 2022 over extra woningbouw. Dit besluit voor 1.700 tot 2.200 te realiseren woningen tot 2030 is een aanvulling op de eerder geactualiseerde woonvisie ‘Ruimte voor wonen in Bronckhorst 2019-2025’. Het betekent dat er ruimte komt voor meer woningen, ook in de periode ná 2025. Het gaat niet alleen om nieuwbouw, maar bijvoorbeeld ook het omvormen van (bedrijfs)vastgoed of woningsplitsing. De gemeente blijft goed kijken wat de woning bijdraagt aan het algemene woondoel: betaalbare duurzame woningen voor starters, senioren en jonge gezinnen en passend in de omgeving.

Collegebesluit van 1 februari 2022 waarin vijf woningbouwlocaties in de gemeente Bronckhorst met een totale capaciteit van 1.700 tot 2.200 woningen in de komende tien jaar (tot 2030) zijn aangewezen. Deze vijf locaties liggen in de kernen Hengelo, Zelhem, Vorden, Steenderen en Hummelo. Het besluit is genomen vanwege de hoge druk binnen de gemeente op de woningmarkt.

De notitie betreft een plan van aanpak, met doelstellingen, bevat o.a. de:

- Uitgangspunten voor de planontwikkeling;
- Werkwijze voor communicatie en participatie;
- Voorgestelde projectorganisatie;
- Financiële haalbaarheid en de benodigde financiële middelen.

De woningbouwlocatie Zelhem “Het Loo” is één van de door het college aangewezen vijf aangewezen woningbouwlocaties.

De gebiedsontwikkeling sluit beleidsmatig gezien aan op de door de raad op 24 februari 2022 vastgestelde Omgevingsvisie Bronckhorst 2035.

Het te hanteren woningbouwprogramma sluit aan op de bij de gemeente voor Zelhem bekende woningbehoefte.

Voor alle vijf woningbouwlocaties en dus ook voor Zelhem is op basis van objectieve toetsingscriteria gekozen voor deze woningbouwlocatie. De belangrijkste criteria waarop de locaties zijn beoordeeld waren; eigendomssituatie, omvang locatie in relatie tot capaciteit, faseerbaarheid, logische aansluiting op de bestaande kern, ontsluiting en bereikbaarheid, kansen voor ruimtelijke impuls en afronding dorp, landschappelijke inpasbaarheid, nabijheid voorzieningen enz.

Het plangebied is ca. 6,5 ha groot, waarvan globaal de helft in eigendom is van Gro.Zel BV een projectontwikkelaar, globaal de andere helft is in eigendom van de gemeente, een klein stukje betreft een rioolgemaal en is in eigendom van het Waterschap.

De ontwikkelaar Gro.Zel BV wil na vaststelling van de startnotitie de plannen in samenwerking met de gemeente uitwerken. Deze samenwerking, met de nader te bepalen samenwerkingsafspraken start formeel na de vaststelling van de startnotitie door het college.

Deze startnotitie is tot stand gekomen op basis van een integrale samenwerking met alle betrokken gemeentelijke vak-afdelingen.

## 1.2 Het plangebied

Het concept plangebied voor de woningbouwlocatie ligt in Zelhem tussen de Hummeloseweg, Rondweg N315, Toonkweg en de Orchideestraat. De definitieve bestemmingsplangrens wordt via het planuitwerkingsproces na de vaststelling van de startnotitie bepaald.



Overzicht eigenaren Plangebied:

• Gro.Zel BV:	30.885 m <sup>2</sup>
• Gemeente Bronckhorst:	33.502 m <sup>2</sup>
• Waterschap Rijn&IJssel:	<u>530 m<sup>2</sup></u>
Totaal bruto plangebied:	64.917 m <sup>2</sup>

Voor een gedetailleerd kadastraal inzicht in de eigendomsverhoudingen van het plangebied wordt verwezen naar de bijlage 1.



### 1.3 Omgevingsvisie Bronckhorst 2035

Omgevingsvisie en woonlocaties:

#### Algemeen

De Omgevingsvisie Bronckhorst 2035 bevat voor 5 afzonderlijk opgaven een Streefbeeld voor 2035 met daaraan gekoppeld een aantal richtinggevende uitspraken. Wonen valt voor het grootste deel onder de opgave Sterke dorpen en leefbaar platteland. Daarnaast zijn er uitspraken voor de opgaven klimaat en energie en gezonde leefomgeving, welke beide ook relevant zijn voor de ontwikkeling van de potentiële woonlocaties. Tenslotte kent de Omgevingsvisie ook nog enkele specifieke aandachtsgebieden, waar dorpsranden er een van is.

#### Streefbeeld sterke dorpen en leefbaar platteland 2035

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

#### Richtinggevende uitspraken Sterke dorpen ca

Dorps leven: eigen identiteit als basis.

Bronckhorst fietsgemeente: basisvoorzieningen binnen 20-minuten met de fiets bereikbaar.

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

Nieuwe woningen (met daarbij betaalbare woningen voor jongeren) komen ten goede aan de kernkwaliteiten van het gebied en liggen altijd in of direct aan bestaande dorpen en buurtschappen. We benutten de kansen voor het combineren van opgaven, zoals cultuur, ommetjes en sport, duurzame energie, waterberging en landschapsversterking. De ontwikkeling van wonen en werken draagt altijd bij aan de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en past het karakter van een dorp of buurtschap. Ieder dorp en buurtschap heeft een fraaie en herkenbare dorpsrand.

#### Richtinggevende uitspraken landschappelijke kwaliteit

- Instandhouding en ontwikkeling van groen erfgoed (dit groen heeft geen formele status erfgoed, dat heeft alleen groen-rijks-erfgoed, maar oude landschapselementen kunnen wel als zodanig ervaren worden. Wel hebben we landschapselementen die bestemd zijn als bos/natuur, een aanduiding hebben of deel uitmaken van waarden/dubbelstemming landschap/natuur).
- Robuuste groen- en waterstructuren



- Ieder dorp en buurtschap een fraaie dorpsrand
- Vergroten beleving van het landschap

#### Richtinggevende uitspraken Energie

Op het gebied van Energie zetten we vol in op de transitievisie warmte door een buurtaanpak te kiezen waarin we twee buurten per jaar begeleiden. We blijven mensen stimuleren en verleiden om maatregelen te nemen in en om de woning, gericht op energiebesparing en -opwek. Alle geschikte daken maken maximaal gebruik voor de opwek van zonne-energie en aanvullend zorgen we voor goed ingepaste kleinschalige zonneweiden, in lokaal bezit. In onze dorpen zijn plekken die zich lenen voor dubbelgebruik, met de opwek van duurzame energie en andere functies, zoals versterken biodiversiteit en opvang regenwater.

#### Richtinggevende uitspraken Klimaat en water

We werken onder meer aan een gezonde balans in het watersysteem. We sluiten kringlopen, we bewegen mee met het natuurlijk systeem en laten iedereen zoveel mogelijk regenwater infiltreren in de bodem en we zetten in op wadi's. Grote wadi's liggen aan de dorpsranden. Kleinere zien we in straten en openbaar groen. Bovendien biedt het voedsel en beschutting aan insecten, vogels en kleine zoogdieren en vormen speelplekken en hebben educatieve waarde. Daarnaast helpt groen uitstekend tegen hittestress. Daarvoor hanteren we de '3-30-300 regel': 3 bomen van een voldoende omvang en grootte zichtbaar vanuit elk huis, 30% bedekking met bladerdak, iedereen heeft op 300 m afstand een groene verkoelende plek van een voldoende grootte. Het is goed om ook te kijken naar waterbesparing in de woning en rekening te houden met watervriendelijk bouwen (bijvoorbeeld regenwater gebruiken voor toiletdoorspoeling).

Het plan wordt uitgewerkt met de scope op mogelijke klimaat-adaptieve maatregelen.

#### Richtinggevende uitspraken Gezonde leefomgeving

We streven naar beweegvriendelijke, inclusieve openbare ruimte, ook met oog op dementievriendelijkheid en hittestress. Het uitvoeringsplan Bronckhorst Dementievriendelijk is door het college vastgesteld en omvat voor de openbare ruimte onder andere, aandacht voor bewegwijzering, verkeersveiligheid, herkenbaarheid denk aan gebruik van kleurstellingen in bestrating, zebrapaden en hou rekening met de rolstoeltoegankelijkheid. En een ruimte die bovendien sociaal en fysiek veilig is. Verder complementeren en verbeteren we de wandel- en fietsinfrastructuur. De woonopgave koppelen we aan ruimte voor een (hardloop)ommetje, (ouderen) fitness, speeltuin, moestuin, dorpscentra, activiteiten en ook culturele activiteiten. Inzet is verbetering van welzijn met o.a. ruimte voor het verenigingsleven. Basisvoorzieningen zijn in 20-minuten bereikbaar per fiets.

#### **Aandachtsgebieden:**

##### Dorpsranden

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

##### Onze rol als gemeente

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



aandacht willen besteden, nemen we op in een omgevingsprogramma landschappelijke kwaliteit.

Bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties zijn veel partijen betrokken. Van belang is om zo vroeg mogelijk in het proces de gewenste kwaliteiten met elkaar te bespreken. Als gemeente stellen we een ruimtelijke visie en een locatiepaspoort op met voorbeelden van hoe kwaliteit kan worden toegevoegd aan de verschillende landschappen binnen onze gemeente. Waar nodig leggen we de kwaliteitsontwikkeling vast in de stedenbouwkundige ontwerpen, inrichtingsplannen en overeenkomsten. Waar geen sprake is van nieuwbouw, kan vanuit de samenleving een proces gestart worden waarin grondeigenaren samenwerken aan mooie dorpsranden.

Dit kunnen particuliere eigenaren zijn, ondernemers, agrariërs, waterschap en vaak ook een lokale groene werkgroep. De gemeente faciliteert dan met tijd, kennis, netwerk, budget en in enkele gevallen eigen grondposities.

#### 1.4 Oude Gemeentewerf Zelhem:

In het voorgestelde plangebied ligt de oude gemeentewerf van Zelhem.

De werf is in eigendom van de gemeente Bronckhorst en bestaat uit de percelen:

ZHM00P566	groot	16.155 m <sup>2</sup>
ZHM00P762	groot	20 m <sup>2</sup>
ZHM00P763	groot	<u>4.250 m<sup>2</sup></u>
Totaal		20.425 m <sup>2</sup>

De gemeentewerf wordt beperkt nog gebruikt voor opslag van materieel en materialen.

Per saldo wordt de “oude werf” in Zelhem de laatste jaren niet efficiënt gebruikt, de ondergrond wordt voor het overgrote deel niet meer gebruikt voor de opslagdoeleinden.



Overwegende/de:

- Ligging tegen Zelhem aan, direct aanliggend aan de bloemenbuurt in Zelhem;
- Aanliggende eigendommen van Gro.Zel BV.
- Het niet efficiënte gebruik van het terrein en de opstallen van de werf;
- De studie naar een Solarpark die geen gemeentelijke status heeft gekregen;
- Matige kwaliteit van de opstallen;



Wordt geadviseerd om de gemeentewerf ondergrond op te nemen in het plangebied voor de woningbouwlocatie Zelhem "Het Loo" en is het de intentie om de bedrijfsbestemming van de gemeentewerf op te heffen.



De consequenties zijn dat:

Er een vervangende oplossing dient te komen voor het huidige gebruik voor opslag van materieel en materialen.

De milieubeperkingen van de gemeentewerf komen te vervallen.

NB.

Globaal is er vanaf de vaststelling van deze startnotitie door het college nog zeker 2 jaar nodig voordat de uitvoering van de woningbouwlocatie start. Als er zienswijzen en beroepsprocedures komen kan dit nog een paar jaar langer duren.

Geadviseerd wordt om de organisatie de opdracht te geven om:

- Parallel aan de planontwikkeling van de gebiedsontwikkeling, woningbouwlocatie, het college binnen één jaar vanaf het collegebesluit over de startnotitie te adviseren over de vervangende seizoenstalling(en) voor de locatie van de gemeentewerf;
- Hiervoor een projectleider aan te wijzen.
- De kosten voor de vervangende seizoenstalling en de kosten van de projectleider ten laste te brengen van de grondexploitatie Zelhem Het Loo. Uitgangspunt is een hierbij ten minste, sluitende gemeentelijke grondexploitatie.

Voor de vervangende seizoenstalling is bijvoorbeeld te denken aan een (leegstaand) agrarisch complex of een loods op het bedrijventerrein in Zelhem. Dit dient nog te worden onderzocht.

Uitgangspunt is om het vizier te richten op een seizoenstalling in Zelhem om efficiënt en op een milieutechnische verantwoorde manier te kunnen handelen met inzet van materieel en capaciteit. Deze stalling moet logistiek goed bereikbaar zijn en vergunning technisch ingericht zijn op de toekomst voor de bestemde stallingdoeleinden.

De vervanging van de werf Zelhem valt buiten de scope van de gebiedsontwikkeling van Zelhem "Het Loo" en zal als separaat project worden opgepakt.

## 1.5 Doel project

Doel van dit project is een uitbreidingslocaties voor woningen realiseren in Zelhem. Het overkoepelende doel is het oplossen van de woningbehoeften in Zelhem.

Doel van deze notitie is om bij het begin van de planvorming de planaanpak integraal binnen de gemeente af te stemmen en een doorkijk te geven in het te volgen planproces.

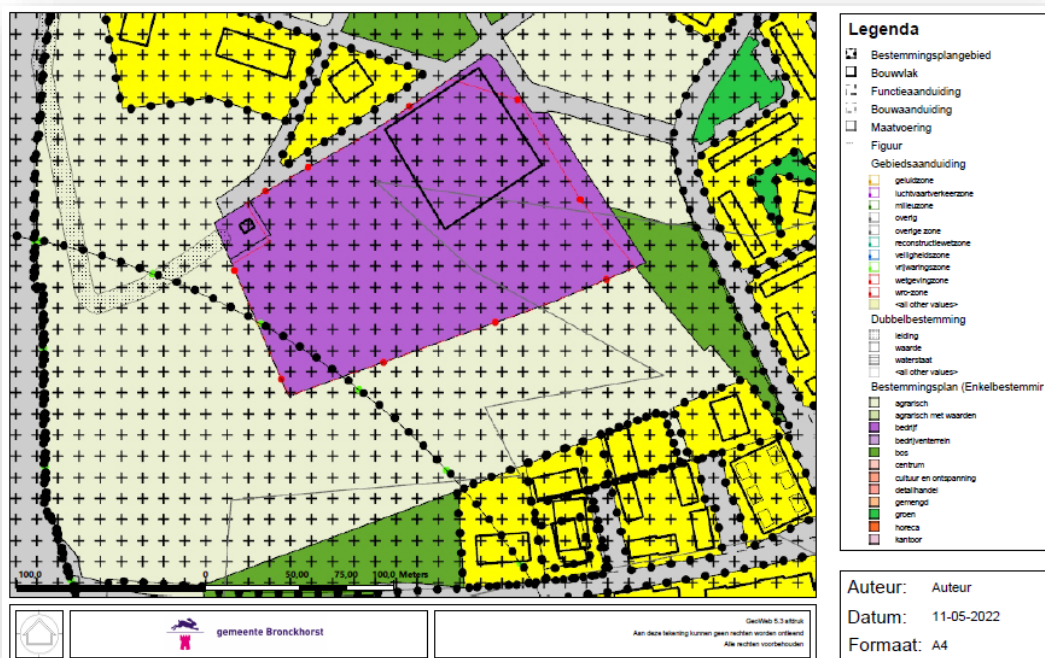


Daarnaast vormt de notitie het proces- en inhoudelijk kader om te komen tot samenwerkingsafspraken met de ontwikkelaar en het stedenbouwkundig plan voor de locatie. In het op een later tijdstip op te stellen ruimtelijke visie met vervolgens het locatiepaspoort worden de stedenbouwkundige opzet, groen(structuren), sfeer, kwaliteit beschrijving woonmilieu, woningbouwprogramma en typologie bebouwing uitgewerkt opgenomen. Startnotitie, ruimtelijke visie en locatiepaspoort leiden samen tot een stedenbouwkundig plan voor de woningbouwlocatie Zelhem “Het Loo”.

## 1.6 Planologie

Het huidige bestemmingsplan laat geen woningbouw toe.

Voor het plangebied geldt het op 2016-03-31 vastgestelde bestemmingsplan Stedelijk gebied Bronckhorst.



Binnen dit bestemmingsplan geldt voor:

- De ondergrond van de oude gemeentewerf en het rioolgemaal een bedrijfsbestemming.
- Het resterende deel van het plangebied een agrarische bestemming.

Voor deze woningbouw planontwikkeling is een Bestemmingsplan of Omgevingsplan nodig. We kunnen er voor dit moment van uitgaan dat een formele procedure niet meer onder de Wet Ruimtelijke Ordening zal plaatsvinden. Dan zal het dus een procedure op basis van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden. Het lastige voor dit moment is dat de gemeente nog geen format/casco heeft voor het opstellen van een omgevingsplan. Daaraan wordt vanuit het project implementatie omgevingswet nog gewerkt.

Voor de uit te werken plannen zijn er parallel nog reguliere afstemmingen nodig; regionaal, met het Waterschap en met de provincie.



## 1.7 Kansen en bedreigingen

### Kansen

De kansen voor de locatie zijn onder andere:

- Het plangebied heeft een historie in de zin van dat het al in andere studies als mogelijke woningbouwlocatie in beeld is gekomen.
- Het toevoegen van kwalitatief goede woningen die additioneel zijn aan de bestaande woonvoorraad.
- Het toevoegen van woningen waar in Zelhem behoefte aan is.
- Het ontwikkelen vanuit de rondweg van een kwalitatieve rand van Zelhem.
- De vereisten op het gebied van klimaatadaptie en waterberging geven kansen voor landschap, natuur en recreatie.
- Het oplossen van de mogelijke wateroverlast van de bloemenbuurt kan ruimtelijk gezien (alleen) via het plangebied Zelhem Het Loo worden opgelost. Dit geldt eveneens voor de noodzakelijk uit te breiden en te vervangen vuilwaterberging.
- Het concept plangebied heeft een rechthoekige vorm en kan in beginsel daardoor goed en efficiënt worden ingericht.
- Het gebied heeft goede ontsluitingsmogelijkheden per auto en fiets.
- Het plangebied is voor ca. 3,1 ha. in eigendom van Gro.Zel BV, een projectontwikkelaar. Dit biedt in goede samenwerking met de gemeente goede planontwikkelingskansen, Gro.Zel BV heeft al aangegeven te willen samenwerken met de gemeente. Hierin zitten voorlopig echter ook nog onduidelijkheden en risico's. Het is de bedoeling om na het gemeentelijke akkoord over de startnotitie zo snel als mogelijk in gesprek te gaan met Gro.Zel BV om de samenwerkingsafspraken uit te werken. Hiervoor is een in overleg uit te werken samenwerkingsovereenkomst nodig. Deze komt vervolgens ter instemming terug in het college.
- Door deze planontwikkeling wordt het tekort aan woningen voor bepaalde doelgroepen in Zelhem teruggebracht.
- Fasering is goed mogelijk.
- Relatief snel kan volume aan woningen in Zelhem worden toegevoegd. Hierbij wordt toegevoegd; sociale huur en een mix van koop en huur.
- Meerdere doelgroepen kunnen worden voorzien vanwege de grote locatie, daarnaast zijn ook bijzondere woonvormen mogelijk (bv. collectief).

### Bedreigingen:

- Mogelijke zienswijzen, reacties uit de buurt?

Kunnen een bedreiging zijn. Door een zorgvuldig inspraakproces en burgerparticipatie toe te passen komen er ook kansen om bestaande zorgen aan te pakken en op te lossen.

- Belemmeringen voor woningbouw  
Zie 1.6. kaart vigerend bestemmingsplan.

## 1. Molenbiotoop



Er geldt een molenbiotoop vanuit de molen aan de Wiekenweg, deze loopt vanuit de rondweg door tot aan het begin van de gemeentewerf, zie ronde bolletjeslijn en geeft aanzienlijke bouw- en bouwhoogtebeperkingen. Binnen de biotoop is er een beperkte bouwhoogte mogelijk.



Onderzocht dient te worden in hoeverre er binnen de molenbiotoop alsnog ruimere bouw mogelijkheden en ontheffingsmogelijkheden zijn. Bij dit onderzoek in samenwerking met de gemeente, ontwikkelaar en provincie spelen windvang en windrichtingen een rol. Daarnaast kan het een optie zijn om juist binnen het gebied van de molenbiotoop groen en water van het plangebied te concentreren.

## 2. Geluidhinder Rondweg N315 en Hummeloseweg

Een akoestisch onderzoek is bij de (bestemming)planuitwerking noodzakelijk. De planuitwerking dient rekening te houden met de Wet Geluidhinder. Het wegverkeerslawaai van deze wegen is terdege iets om rekening mee te houden. Vroegtijdig een akoestisch onderzoek doen naar de geluidscontouren op basis van de verkeersintensiteiten is gewenst. Afscherpende maatregelen zijn niet ondenkbaar; bijvoorbeeld door een grondwal met mogelijk zonnepanelen.

Nb. aandachtspunt is dat de 5 dB mogelijke aftrek verdwijnt met de nieuwe Omgevingswet. Het kan een optie zijn om juist binnen de geluidhinderzone het groen en water te concentreren.

## 3. Archeologie

Het plangebied heeft de archeologische verwachtingswaarde 1. Er ontbreekt nog een archeologisch onderzoek. Een archeologisch rapport is tijdig nodig, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

De omgevingsvergunningen kunnen later slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Het rekening houden met de mogelijk te blijken archeologische waarden is een nog onbekend risico voor de grondexploitatie van het plangebied.

## 4. Bedrijfsbestemming Gemeentewerf

De huidige bedrijfsbestemming en milieuvergunning voor de gemeentewerf geeft beperkingen voor aanliggende woningbouw. Door de gemeentewerflocatie op te nemen in het plangebied voor de woningbouwontwikkeling komen de milieubeperkingen van de gemeentewerf met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te vervallen.

## 5. Overige mogelijke beperkingen:

- Bestaande ecologische waarden (flora en fauna) kunnen beperkend zijn voor de planvorming en ontwikkeling. Ook voor dit thema is tijdig een quick scan gevolgd door veldonderzoek nodig.



- Inpassing van de bestaande woningen aan de rand is nodig. In de planvorming moet rekening worden gehouden met bijvoorbeeld voldoende (zicht)afstand van deze woningen.
- Hindercontouren van buiten het plangebied gelegen agrarische bedrijven. Tijdig verkenning van (milieu)zoning via de ODA organiseren.
- Toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking: het is noodzakelijk om de aantoonbare behoefte aan woningen (aantallen en typen) nader te onderbouwen en dat hiervoor in de kernen onvoldoende ruimte is, dit is ook een noodzakelijke input voor de bestemmingsplantoelichting.
- De netbeheerders moeten tijdig aangehaakt worden bij de planvorming. De ontwikkeling en toevoeging van zulke aantallen woningen (met bijbehorende energievraag) vraagt dusdanige aanpassingen aan het netwerk dat deze jaren kunnen gaan duren in voorbereiding en uitvoering. Met name de situatie voor elektriciteit is nu al nijpend.
- Bodem: op dit moment is nog niet duidelijk of er bodemverontreinigingen zitten. Ook ontbreekt nu nog een klic melding. Wat betreft de ligging van bestaande kabels en leidingen dient er tijdig voor het stedenbouwkundig plan een klic melding te worden uitgevoerd.
- Ruimtelijke ordening: er ligt een kans, wellicht noodzaak om voor deze ontwikkeling aan de slag te gaan met het nieuwe instrument omgevingsplan en niet met het bestemmingsplan. Dit is meteen ook de beperking: er is nog geen ervaring opgedaan met het omgevingsplan. Niet alleen nog niet door de gemeente, maar ook niet in den lande. De keuze van de planfiguur (bestemmingsplan of omgevingsplan) moet in een vroeg stadium gemaakt worden om de organisatie goed voor te bereiden. Indien gekozen wordt voor een bestemmingsplan dan betekent dat, dat het ontwerpbestemmingsplan zoals vóór 1 januari 2023 in procedure moet zijn gebracht, als de Omgevingswet op die datum in werking treedt. Dit is een ambitieus streven, waarvoor het noodzakelijk is om parallel aan het stedenbouwkundig schetsontwerp te starten met het opstellen van het bestemmingsplan
- De op de oude gemeentewerf aanwezige berging voor vuil rioolwater. Deze moet in het plangebied vervangen worden door een ondergrondse berging.





## 2. Uitgangspunten locatie

### 2.1 Woningbouwprogramma

Het aantal mogelijke woningen wordt momenteel, op basis van een normatieve berekening op basis van reële kengetallen en 50% uitgeefbaar terrein van het plangebied, berekend op ca. 200 woningen. Het definitieve aantal woningen hangt af van het uiteindelijke definitieve stedenbouwkundige ontwerp, het definitieve woonbouwprogramma, de uiteindelijke dichtheid en de definitieve hoeveelheid uitgeefbaar terrein.

De komende maanden zal het woningbouwprogramma voor de locatie Zelhem bepaald moeten worden zodat dit programma in de ruimtelijke visie kan worden opgenomen en vastgesteld. “Uitgangspunt hierbij is dat we woningen toevoegen voor mensen met een aantoonbare woonbehoefte die niet in de bestaande woningvoorraad kan worden ingevuld.” (zie p. 18 Woonvisie). Vervolgens is dit woningbouwprogramma de basis voor de verdere uitwerking in het locatiepaspoort, de samenwerkingsovereenkomst, het omgevingsplan en de stedenbouwkundige uitwerking. In dit programma gaat het om prijscategorieën voor woningen, maar ook om percentages koop en huur. Verder zal daarin opgenomen worden welke typologieën woningen in het plan moeten worden opgenomen en voor welke doelgroepen gebouwd gaat worden.

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

1. Landelijk beleid bijvoorbeeld ten aanzien van sociale woningbouw en statushouders, met de Nationale Woon- en Bouwagenda en de opgaven die daarin benoemd worden als het gaat om beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit.
2. Regionaal beleid ten aanzien van woningbouw zoals wordt besproken en uitgewerkt in de thematafel wonen.
3. De uitkomsten van de bestuurlijke gesprekken met de woningbouwcorporaties.
4. Ook is op dit moment (juni 2022) door de gemeente een woningbouwtoets uitgezet voor de woningbehoefte zowel voor de gemeente Bronckhorst als specifiek voor de kern Zelhem. Met deze uitkomsten wordt in het vervolg rekening gehouden.
5. Het college van B&W betreft bij de afwegingen rond het woningbouwprogramma ook de afweging of via bepaald (vernieuwend) aanbod nieuwe vraag kan worden gecreëerd of gestimuleerd.
6. De gemeentelijke woonvisie en omgevingsvisie.
7. Haalbaarheid van andere beleidsdoelstellingen zoals blijken uit deze startnotitie.
8. Dit alles zal moeten leiden tot een programma met een goede mix aan woningen dat een aantrekkelijke toevoeging is voor de kern Zelhem, maar ook dat een leefbare omgeving ontstaat voor bestaande en toekomstige bewoners van de buurt.

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

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

Nog enkele aandachtspunten bij de uitwerking van het programma;

1. Aandachtspunt bij de verdere uitwerking van het woningbouwprogramma is ook dat betaalbare woningen langdurig beschikbaar moeten worden gehouden voor de



doelgroepen via instrumenten zoals aanvangshuurprijs, zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding etc. De ontwikkelaars zullen hiervoor een plan van aanpak moeten maken.

2. Woning typologieën zullen afgestemd moeten worden op nieuwe woonwensen. Denk daarbij aan het aanbieden van bouw kavels (voor vrijstaande woningen), duurzame concepten, Tiny Houses, flexwonen, 'Achterhoeks bouwen' d.w.z. geen Vinex-bouw maar aansluiten bij sfeer van dorpen, ruimtelijkheid etc. Maar ook zal bij het kiezen van soorten woningen expliciet naar doelgroepenbeleid en naar gerichte toewijzing van die woningen moeten worden gekeken. Denk aan patiobungalows of appartementen voor ouderen.

In de ruimtelijke visie en het locatiepaspoort wordt dit alles verder uitgewerkt en zullen de keuzes worden verantwoord.

## 2.2 Maatschappelijke functies

Uitgangspunten gezonde leefomgeving - We gaan uit van een beweegvriendelijke, inclusieve openbare ruimte, ook met oog op dementievriendelijkheid en hittestress. En een openbare ruimte die bovendien sociaal en fysiek veilig is. Verder complementeren en verbeteren we de wandel- en fietsinfrastructuur in en rond het plangebied. De woonopgave koppelen we aan ruimte voor een (hardloop)ommetje, (ouderen) fitness, speelruimte of ruimte voor spelen, activiteiten en zo mogelijk ruimte voor het verenigingsleven. Basisvoorzieningen zijn in 20-minuten bereikbaar per fiets.

Of er ook maatschappelijke functies (welzijn, sport, zorg) of detailhandel komt wordt onderzocht via de planuitwerking. Eveneens of er mogelijkheden komen voor wonen met aan huis gebonden beroepen.

## 2.3 Stedenbouwkundige kaders

Aangesloten dient te worden bij de gemeentelijke ruimtelijke kaders, onder andere:

- Relatie met bestaande bebouwde kom.
- Verkeersstructuur in het hele gebied.
- Cultuurhistorische en archeologische beoordeling van het gebied. (Geen monumenten).

Hierover kunnen we op dit moment in het proces nog geen inhoudelijke uitspraken doen. Het college gaat in het vervolg planproces een ruimtelijke visie en uitgangspunten voor het gebied vaststellen, die worden meegegeven aan de ontwikkelende partij(en) voor de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp.

Om tot een duidelijk en helder stedenbouwkundig concept te komen dat aansluit op de brede context van het gebied laat de gemeente een ruimtelijke visie met ruimtelijke kaders opstellen. Hierin vormen de kwaliteiten in het gebied, zoals de landschappelijke en cultuurhistorische waarde, het uitgangspunt maar worden voor zover bekend en omschreven in deze startnotitie ook de beperkingen met betrekking tot milieuhindercontouren en de opgave voor waterberging meegenomen. Zo vormt de verkenning een eerste beeld van de opgave en kansen in het gebied. De ruimtelijke visie doet globale uitspraken over de stedenbouwkundige mogelijkheden in het gebied en geeft een eerste richting voor de ontwikkeling. Het college stelt deze ruimtelijke visie vast.

De ruimtelijke visie is het vertrekpunt en het kader voor het locatiepaspoort. In het locatiepaspoort worden de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en ambities





beschreven waaraan het ontwikkelgebied moet voldoen. Dit locatiepaspoort doet een handreiking aan wensen, maar geeft ook een aantal eisen mee voor de verdere uitwerking van het plan.

Het locatiepaspoort wordt door de gemeente en de ontwikkelaar gezamenlijk opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. In het locatiepaspoort worden onder meer de volgende onderwerpen uitgewerkt en vastgelegd:

- Het stedenbouwkundig concept
- Een nauwkeuriger woonprogramma (type én doelgroepen)
- Het programma voor de voorzieningen
- Inrichting van de openbare ruimte (materialisering)
- Lopen en fietsen
- Speelplekken
- Inrichtingselementen (bankjes, prullenbakken, fiets parkeren)
- Bewegen en ontmoeten
- Autolaadpalen
- Verkeerskundige maatregelen (snelheidskeuze, snelheid remmende maatregelen, wegprofiel)
- Locaties afvalinzameling
- Nutsvoorzieningen
- Beplanting
- Verkeersstructuur (keuze rondrijden, éénrichtingswegen, (doodlopende) hofjes)
- Nauwkeurig parkeerprogramma en de inpassing daarvan
- De architectuur en beeldkwaliteit (incl. bouwhoogten en kapvormen)
- Milieuaspecten
- Energie/duurzaamheid
- Klimaatadaptatie en maatregelen hittestress
- Biodiversiteit
- Luchtkwaliteit
- Geluid(hinder)
- Groencompensatie
- Flora/fauna
- Watercompensatie
- Planning en fasering
- Onderzoek en haalbaarheid
- Externe veiligheid
- Bodemkwaliteit
- Gezondheid
- Kabels en leidingen
- Afval, ondergrondse afvalbakken, ophalen e.d.
- Bedrijven en milieuzonering
- Archeologie en monumenten

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



## 2.4 Water, klimaat, energie, duurzaamheid

### Klimaatadaptie, waterberging:

Bekend is dat er in de aanliggende bloemenbuurt in 2010 een forse wateroverlast is geweest. De oplossing van deze mogelijke wateroverlast kan ruimtelijk gezien alleen via het plangebied Zelhem Het Loo worden opgelost. Dit is samen met de noodzakelijke waterberging voor het plangebied een belangrijk aandachtspunt voor de planuitwerking. In het plangebied is een forse, nader te bepalen waterberging nodig van ca. 5000 tot 5500 m<sup>3</sup>. Water kan parallel een kans voor de uit te werken plankwaliteit zijn. In de planuitwerking dient er aandacht te komen voor groen met schaduw (klimaat).

### Vuilwaterberging:

Er is op het terrein van de gemeentewerf een interne vuilwaterberging van 685 m<sup>3</sup> aanwezig in de vorm van een zak. Mede in verband met de waterproblemen in de bloemenbuurt is er een grotere berging volgens opgave van ca. 4000 m<sup>3</sup> nodig. Deze kan worden uitgewerkt op basis van een dubbel grondgebruik met bijvoorbeeld een parkeercoffer boven op de waterberging. Daarnaast kan nog worden onderzocht in hoeverre er andere bergingsmogelijkheden zijn. De genoemde huidige vuilwaterberging die in het gebied aanwezig is komt hiermee te vervallen. Deze is te klein en niet of moeilijk in te passen in het plangebied. De berging die nodig is voor de planontwikkeling van Het Loo komt ten laste van de grondexploitatie van Het Loo, de resterend benodigde berging o.a. ten behoeve van de bloemenbuurt komt ten laste van de algemene middelen.

### Geurcirkel Rioolgemaal

In het plangebied staat een rioolgemaal van het Waterschap op het perceelnummer P 565, in de noordwesthoek van de oude gemeentewerf. Ook de afgaande persleiding ligt in het plangebied, vanaf het gemaal richting de rondweg.

Rondom het gemaal is er een nader te bepalen geurcirkel van ca. 30 m. In de planuitwerking kan hierop worden ingespeeld, door juist binnen deze cirkel bijvoorbeeld parkeren en/of groen te voorzien. De persleiding heeft een bebouwingsvrije zone van 5 meter vanuit hart leiding.

### Woningen en energie:

Uitgangspunt is dat de woningen aardgas loos worden gebouwd en zoveel als mogelijk energie neutraal worden gebouwd.

### Duurzaamheidsniveau woningen:

De te realiseren woningen dienen minimaal te voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit. Bij de inwerkingtreding van de BENG (bijna energie neutraal gebouw) is de EPC-berekening die voorheen gold opgenomen in de BENG-berekening volgens de NTA8800. De BENG-berekening bestaat uit drie onderdelen, 3 BENG indicatoren waar de berekening aan moet voldoen. Dit zijn de BENG 1, 2 en 3. BENG 1 staat voor de totale energiebehoefte in kWh/m<sup>2</sup> voor verwarming en koeling. Het totale primaire fossiele brandstofgebruik in kWh/m<sup>2</sup> is opgenomen in de BENG 2 indicator. Als laatste de BENG 3, dit gaat over het aandeel hernieuwbare energie uitgedrukt in %. Er dient aan alle 3 de indicatoren voldaan te worden. In het bouwbesluit zijn ook de eisen aan de minimale thermische isolatie gesteld. Voor vloeren is dat een isolatiewaarde van minimaal 3,7m<sup>2</sup> x K/W, voor verticale gevelconstructies 4, 7m<sup>2</sup> x K/W en voor daken (en horizontale gevelconstructies) 6,3m<sup>2</sup> x K/W. Het bouwbesluit stelt verder ook eisen aan "laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen".





De eisen vanuit het bouwbesluit zijn een goede kwaliteit borging van de woningen op het gebied van duurzaamheid. Daarom zien wij als gemeente geen aanleiding voor aanvullende eisen op dit gebied.

#### Artikel 5.14. Aansturingsartikel

1. Een bouwwerk heeft voldoende laadinfrastructuur ten behoeve van elektrische voertuigen.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

#### Artikel 5.15. Oplaadpunten en leidingdoorvoeren

1. Een te bouwen woongebouw met een parkeergelegenheid in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel, met meer dan tien parkeervakken, heeft leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak.
2. Een te bouwen gebouw, anders dan een woongebouw, met een parkeergelegenheid met meer dan tien parkeervakken in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel heeft ten minste een oplaadpunt en leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ten minste een op de vijf parkeervakken.

Het is daarnaast gewenst om aandacht te besteden aan watervriendelijk bouwen en waterbesparing in de woning.

#### Riothermie:

De mogelijkheden voor Riothermie zullen worden onderzocht.

Riothermie is een innovatieve maar eenvoudige technologie die weinig infrastructuur vereist. Ze maakt gebruik van de restwarmte in het rioolwater, afkomstig van onder meer douches en wasmachines, om er gebouwen mee te verwarmen. Een warmtewisselaar in de riolering en een warmtepomp in het gebouw volstaan hiervoor.

#### Openbare ruimte:

Vooraf worden er afspraken gemaakt over:

- Circulair materiaalgebruik zowel voor de woningen als de openbare ruimte.
- Elektrische laadpunten in de openbare ruimte.

## **2.5 Groen en landschap**

Uitgangspunten is onder andere het groen in de wijk dient aan te sluiten, over te gaan aan de omgeving.

De uitgangspunten voor groen en landschap, ook in relatie tot provinciaal beleid (voor zover van toepassing) zijn omvangrijk en zullen een onderdeel worden van de uit te werken ruimtelijke visie.

- Gelegen aan de oostrand van een es complex op de es-rug van Halle-Zelhem.
- De bestaande forse boombegroeiing met onder beplanting bieden een uniek en volwassen groen kader voor de wijk. Deze groenstructuren in en rondom plangebied behouden en versterken, opnemen in groenstructuur (vastleggen van bomen, singels, bosjes, berm).
- Afweging maken hoe deze groenstructuren in de toekomst bijdragen aan biodiversiteit en woongenot. Belangrijk is om voldoende rust te bewaren voor flora en fauna, en de bodem niet te verdichten door gebruik, wel of geen nieuw wandelpad door het bosje??,



waar steek je door?, Ontsluiting op plekken die de groenzone zo min mogelijk verstoren etc..

- Opnemen wandelroute langs west- en noordzijde, eventueel aansluitingen op wandelmogelijkheden in de omgeving verbeteren (bv. oversteekplaats bij de rotonde, deze wordt wellicht drukker?).
- Zicht op de molen (cultuurhistorische relatie met het es complex), hoogteverschil in het terrein is waarschijnlijk ontstaan door opbrengen van plaggen (het is nu historisch samenhangend verhaal: reliëf – molen – es complex- Zicht op buitengebied voorbij de rondweg, naast gelegen akker met scheerhaag) behalve dat de rondweg ertussen zit, wandelroute naar molen?.
- Natuur inclusief bouwen: werk vanuit diverse dier- en plantensoorten en/of neem een gidssoort (voedsel, voortplanting, vluchten/schuilen, leefgebied, verbindingen e.d.) (biodiversiteitsplan 2019) zowel in tuinen en gebouwen, als in de openbare ruimte.
- Optimale landschappelijke inpassing, versterking van het landschap (cultuurhistorie, beleving en ecologie —> behoud, ontwikkelen, versterken van diverse passende. Werk vanuit een 'landschapsbiografie'. Landschapselementen, wandelpaden, streekeigen beplanting, flora- en fauna voorzieningen.
- Bomen: gezond en veilig bomenbestand, bomen moeten oud kunnen worden: juiste boom op de juiste plek (goede soortkeuze, goede groeiplaats). Zeer beperkte kapmogelijkheden. Bomen hebben waarde/betekenis voor: ecologie, klimaat (verkoeling door schaduw en verdamping, co2 opslag), identiteit, historie, landschap, beleving, woongenot. Zie ook hanteren 3-30-300 regel (hieronder).
- Groen: streven diversiteit aan type beplantingen en soorten van voldoende omvang: grasland, kruidenlaag, heesters/hagen en bomen, (100% streekeigen in het landschap, in openbaar groen bij voorkeur aanverwante/afgeleide soorten) Hanteren van de 3-30-300- regel (3 bomen vanuit elk huis zichtbaar, 30% groen/ bladerdak in de wijk, binnen 300m een groene verblijfsplek)
- Biodiversiteit:
  - Soortenatlas: leefgebied van Putter, Patrijs, Grote Bonte Specht (nabij Geelgors en Steenuil).
  - Door het lage percentage uitgeefbaar zijn er mogelijkheden om grotere eenheden te realiseren met natuurwaarden benutten door liefst grotere eenheden te realiseren (akkerranden-grasland, heester- en boomstructuren) die leefruimte bieden voor de aanwezige dier- en plantensoorten op de locatie en de omgeving. Het deel dat uitgeefbaar is (bebouwing, tuinen) kunnen daarbij aansluiten met maatregelen aan huis en tuin (groene gevels, groene daken, levende tuinen, faunavoorzieningen etc.).
- Spelen (speelruimteplan 2013): uitgangspunt is speel- en ontmoetingsruimte creëren voor diverse leeftijdsgroepen ruimte en aanleidingen voor vrij spelen op straat en in het groen, grote(re) centrale plekken in de wijk t.b.v. herkenning ontmoeting, samen met inwoners en kinderen. Ook kijken naar behoefte van kinderen in naastgelegen wijken, en demografische ontwikkelingen in de toekomst én toekomstige bewoning (starters, ouderen), variatie en uitdaging. Er is geen recent beeld van gebruik en behoefte voor deze locatie en/of de omliggende wijken. Afweging maken op basis van de algemene uitgangspunten voor spelen en inschatting van de demografische ontwikkeling van de wijk gedurende de eerste 6-12 jaar (1 of 2 schoolgeneraties), eventueel aangevuld met een behoefte onderzoek in de omliggende wijken.
- Beheer en onderhoud: Rekening houden met technische vereisten voor inrichting en beheer (bv. Toegankelijkheid voor maaiers, hoogwerkers) —> opleveringsvereisten voor groen/openbare ruimte.



- Slim/integraal ontwerpen: bijvoorbeeld groen/bomen en water/bodem/energie in relatie tot ondergrondse infrastructuur (kabels, leidingen, riolering, infiltratie, laadpalen, transformatorhuisjes).

Onderliggend beleid op het gebied van groen, landschap en biodiversiteit:

- Wetgeving: bestemmingsplan, natuurbeschermingswet, APV.
- Omgevingsvisie 2022 (landschappelijke kwaliteit, klimaat en energie, leefbare dorpen en platteland).
- Groenstructuurplan 2013.
- Bomenbeleidsplan 2017.
- Landschapsontwikkelingsplan 2009.
- Biodiversiteitsplan 2019.
- Speelruimteplan 2013.
- Watertakenplan/klimaatadaptatie (in ontwikkeling).
- Diverse uitvoeringsgerichte beheerplannen en (projecten)programma's.
- Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP).
- Notitie Parkeernormen in Bronckhorst.

(Evt. aansluitend: visie/gebiedsbeschrijving cultuurhistorie en erfgoed, kadernota nationaal landschap, kadernota Achterhoekse erven/ bijlage wonen in het buitengebied, beheerplannen bos- landschapselementen)

## 2.6 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied kan via bestaande wegen de Hummeloseweg en de Orchideestraat. De bestaande aansluiting via de Kampweg ligt ongunstig in een bocht van de Orchideestraat, een nieuwe aansluiting is wenselijk.

De wijk kent geen doorgaand karakter voor gemotoriseerd verkeer. Voetgangers en fietsers kunnen wel door de wijk heen, vooral in oost-westelijke richting. Ze kunnen hiervoor gebruik maken van de tunnel onder de rondweg via de Kampweg. De wegen binnen het plan zijn fietsvriendelijk en goed toegankelijk voor alle voetgangers.

Parkeren van eigen voertuigen vindt zo veel mogelijk op eigen terrein plaats, bij de verkaveling en het ontwerp van de woningen wordt hiermee rekening gehouden. Bezoekers parkeren op een beperkt aantal "centrale" parkeerplaatsen verdeeld over de wijk. Op deze parkeerplaatsen is ook ruimte voor het laden van elektrische voertuigen.

Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van het bouwprogramma en de daarbij behorende parkeernormen uit ons parkeerbeleid. Er moet nog een keuze gemaakt worden of parkeren op de weg is toegestaan.

### Aanleg wegen en keuze voor materiaal.

De maximumsnelheid binnen de wijk is 30 km/uur of wanneer gekozen wordt voor een inrichting als woonerf 15 km/uur. Bij deze snelheden past een elementenverharding in de vorm van bv. klinkers en een smal wegprofiel (afhankelijk van het wel of niet toestaan van parkeren op de weg).

### Trottoirs en fietspaden.

Wordt het een bestemmingsgebied voor bewoners of ook een verblijfs- en wandelgebied? Fietsers en voetgangers zijn erg moeizaam te leiden naar van tevoren bepaalde en



gewenste routes door een wijk. Daarom is het van belang en wenselijk om alle nieuw aan te leggen infrastructuur fietsvriendelijk en toegankelijk te maken voor mensen met een beperking door zo min mogelijk obstakels in de wijk aan te leggen en hoogteverschillen zo veel mogelijk weg te nemen.

Verkeersveiligheid afwegen: 30 km, auto te gast etc.

Bronckhorst kent geen beleid voor de aanleg van woonerven. Afhankelijk van het uiteindelijke woonprogramma kan gekozen worden voor een maximum snelheidsregiem van 30 km/uur of 15 km/uur (woonerf). In een wijk met veel ouderen en jonge gezinnen is het verdedigbaar om een woonerf in te richten.

De Achterhoekse deelvervoer coöperatie zoekt locaties voor het introduceren van deelauto's in de regio. Hiervoor moet een parkeerplaats en een laadpaal gereserveerd worden op een centrale plek in de wijk. Ook de bewoners van de bloemenbuurt en de overige wijken in Zelhem kunnen gebruik maken van deze deelauto.

Naast deze concrete uitgangspunten, zal de verkeersontsluiting en wegenstructuur een onderdeel zijn van de uit te werken ruimtelijke visie.

## 2.7 Openbare ruimte en beheer

De basis voor de inrichting van de openbare ruimte wordt het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR), deze wordt momenteel ontwikkeld binnen de gemeente en volgt eind 2022. Dit handboek wordt het 'Programma van Eisen (PvE) voor de Inrichting van de openbare ruimte' met de standaarddetails straatwerk en riolering als bijlage bij dat PvE. Het PvE bevat bepalingen en richtlijnen voor riolering, verhardingen, kunstwerken, groenvoorzieningen, straatmeubilair, huisvuilinzameling, openbare verlichting, nutsvoorzieningen en onderhoud. Dit is het basisdocument voor de inrichting van de openbare ruimte zoals de gemeente dit in algemene zin toepast. Voor dit soort uitbreidingsplannen kan gemotiveerd worden afgeweken van het PvE. Denk hierbij aan een andere soort bestrating en verlichting zoals wij die standaard toepassen. Afwijken kan alleen na overleg met cluster Buiten.

Er liggen kansen voor het materiaalgebruik in dit project. Dit hoeft niet standaard te zijn, maar moet specifiek bij dit plan passen. Duurzaamheid, circulariteit en niet te vergeten onderhoud spelen hierbij ook een belangrijke rol.

### Beheer:

Door de planontwikkeling van Het Loo ontstaat er, als het plangebied is gerealiseerd, een groter te beheren openbaar gebied voor de cluster Buiten van de gemeente. Dit leidt tot hogere beheerskosten voor de gemeente. De meerjarenbegroting moet hierop tijdig worden aangepast.

#### 2.7.1 Persriolering:

In het plangebied ligt een bestaande riool persleiding.

Deze kan en zal worden verlegd op basis van de definitieve planuitwerking bij het bouwrijp maken.

#### 2.7.2 Spelen

Goed ingerichte speelplekken stimuleren kinderen (en ook volwassenen) om naar buiten te gaan en samen te komen. Voldoende en aantrekkelijke speelruimte draagt bij aan de positieve beleving en leefbaarheid van een wijk. Zeker als gekozen wordt voor de juiste



inrichting kunnen speelplekken niet alleen een belangrijke ontmoetingsfunctie vervullen maar ook ontmoeting stimuleren. Om dit voor elkaar te krijgen is het van belang dat de speelruimte toegankelijk is voor iedereen én ook een variatie aan speelaanleidingen biedt zodat veel verschillende bezoekers van kinderen tot ouderen verleid worden naar buiten te gaan, te bewegen en ontmoetingen aan te gaan.

Het door het college vastgestelde speelruimte plan 2013 is uitgangspunt voor de inrichting van de speelplekken.

Een groep die nu nog veel te weinig kans heeft om buiten te spelen en andere kinderen te ontmoeten zijn kinderen met een beperking. Nog meer dan andere inwoners lopen zij tegen sociale en fysieke drempels aan waardoor zij maar weinig in de eigen wijk buiten spelen. Door in de directe woonomgeving al in te zetten op plekken voor iedereen, kan samen spelen en dus inclusie al in de kiem worden gestimuleerd.

Uitgangspunt is dat de nieuwe woonwijk inclusief en toegankelijk ontworpen wordt. In het locatiepaspoort en het stedenbouwkundig ontwerp wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met wet- en regelgeving voor mensen met een beperking.

Een hondenuitlaat mogelijkheid zal worden onderzocht.

Speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken (bankjes, water, een pleintje of iets dergelijks). Voor de allerkleinsten dienen speelvoorzieningen in de directe nabijheid van woningen te komen

Het plan dient te voldoen aan de voorwaarden politiekeurmerk veilig wonen en toegankelijkheid voor mensen met een beperking.

## 2.8 Milieu

Er dient bij de planonderzoeken een stikstof onderzoek te worden uitgevoerd in verband de stikstof depositie i.v.m. Natura 2000. Tevens is een onderzoek nodig voor verkeer tijdens de bouw en het gebied in gebruik. In 1<sup>e</sup> instantie zal een Quick scan stikstofonderzoek worden uitgevoerd.

Bodem (verontreiniging, munitie, archeologie, trilling etc.) Hiervoor zullen eveneens inventarisaties en onderzoeken moeten worden uitgewerkt.

Belemmeringen (geluid, externe veiligheid, trilling etc.).

Een akoestisch onderzoek is bij de (bestemming)planuitwerking noodzakelijk. De planuitwerking dient rekening te houden met de Wet Geluidhinder.

Daarnaast dient er een onderzoek te komen naar de externe veiligheid.





### 3. Uitgangspunten project en proces

#### Ontwikkelingsstrategie en grondbeleid

De ontwikkelingsstrategie voor het plangebied dient nog te worden uitgewerkt. Het plangebied is globaal voor de helft in eigendom van Gro.Zel BV. De ontwikkelaar ontwikkelt het plan in principe in samenwerking met de gemeente. Voor de planuitwerking is een samenwerkingsovereenkomst nodig waarin o.a. wordt vastgelegd wie wat doet en hoe de kosten en opbrengsten worden verdeeld. Deze nog uit te werken samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar zal voor besluitvorming terugkomen in het college.

Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld:

Ontwikkelaar ontwikkelt en gemeente geeft vooraf kaders en toetst.

Toepassen uitgangspunten van faciliterend grondbeleid\* of toch een gezamenlijke grondexploitatie, dit laatste lijkt in de voorliggende situatie goed mogelijk en wellicht voor de hand liggend.

#### **\*Grondbeleid**

De gemeente kiest binnen haar huidige grondbeleid voor een faciliterende rol. Doel is om het grondexploitatie-risico over te hevelen naar de markt (grondexploitant). De gemeente laat daarbij de grondexploitatie in principe over aan een particuliere grondexploitant. De gemeente beperkt zich tot haar publiekrechtelijke rol. In de Nota Grondbeleid – die nu wordt geactualiseerd en voor 2023 door de raad wordt vastgesteld – kan dit anders zijn.

Wat betreft de besluitvorming over grondexploitaties van nieuwe plannen, moet onder het huidige grondbeleid aangesloten worden bij de besluitvormingsprocedure met betrekking tot bestemmingsplannen.

Samenwerkingsovereenkomst of ook wel anterieure overeenkomsten met exploitatieplan (met kostenverhaal, woonprogramma, fasering, verdeling verantwoordelijkheden, garantstellingen etc.):

Nader te bepalen mogelijke verdeling taken en verantwoordelijkheden zijn onder andere:

- Gemeente maakt startnotitie met kaders.
- Gemeente maakt ruimtelijke visie en later in samenwerking met de ontwikkelaar het kavelpaspoort op gebiedsniveau.
- De ontwikkelaar werkt in samenwerking met de gemeente het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp uit (VO). Dit gebeurt op basis van de vooraf aangegeven gemeentelijke kaders, waaronder de ruimtelijke visie en het kavelpaspoort.
- Gemeente toetst dit ontwerp.
- Na akkoord van de gemeente maakt de ontwikkelaar het stedenbouwkundig Definitieve Ontwerp (DO).
- Wijziging bestemmingsplan door ontwikkelaar tot en met voorontwerp? Hiervoor zijn verschillende opties mogelijk. Het lijkt logisch dat de gemeente de ruimtelijke visie opstelt, dat de ontwikkelaar zorgdraagt voor het opstellen van het bestemmingsplan (binnen de door de gemeente aan te geven inhoudelijke en technische kaders) en de gemeente participatie en overleg met de omgeving, instanties en andere



belanghebbenden voert. Bij het participatietraject is het wenselijk als gemeente en ontwikkelaar gezamenlijk optrekken en afhankelijk van de fase van het project het zwaartepunt bij de één of de ander ligt.

- Ontwikkelaar of gemeente ontwerpt openbare ruimte en gemeente toetst.
- Wie maakt bouw- en woonrijp, hoe worden de kosten en opbrengsten verdeeld?
- Woningbouw inclusief vergunningaanvraag door ontwikkelaar en nader te bepalen gronduitgifte(n) door gemeente.

### 3.1 Financieel en haalbaarheid

De kosten en opbrengsten worden nog nader te bepalen verdeeld tussen de ontwikkelaar en de gemeente. De ontwikkelaar gaat immers ook inkomsten genereren.

Voor de gemeentelijke grondeigendommen is er apart een financiële haalbaarheidsstudie opgesteld waaruit blijkt dat dit voor de gemeente een financieel haalbare planontwikkeling is. Er is een globale “worst case” berekening uitgewerkt en een “best case” berekening. Uit beiden blijkt een haalbare planontwikkeling zonder verlies voor de gemeente. Deze berekeningen zijn betrouwbaar, uitsluitend voor intern gemeentelijk gebruik.

De haalbaarheidsstudies van het plan laten zien dat het plan veel tegenvallers kan opvangen.

Er is momenteel echter nog veel onbekend, er wordt de komende tijd een planproces opgetuigd van “tekenen en rekenen”.

De financiële haalbaarheid van het plan zal tijdens het planproces door de gemeente worden bewaakt en zal op gezette tijden ter informatie en voor besluitvorming terugkomen in het college.

Voor de gemeente is wat betreft de grondprijzen de Grondprijzenbrief 2022 van de gemeente Bronckhorst (Bijlage 2), zoals door het college op 23 november 2021 is vastgesteld uitgangspunt, deze is ter kennisname aan de gemeenteraad gestuurd.

De interne en externe plankostenramingen worden als basis voor de door te belasten kosten gebruikt, waarvoor nog een kostenverdeelsleutel dient te worden bepaald.

Als het bouw- en woonrijpmaken van het exploitatiegebied is afgerond, wordt het blijvende openbare gebied door ontwikkelaar, symbolisch overgedragen aan de gemeente. Hierover worden in samenwerkingsovereenkomst afspraken vastgelegd.

#### 3.1.1 Apparaatskosten

De ambtelijke kosten (ook wel apparaatskosten genoemd) worden bepaald op basis van het aantal uren maal het tarief (per medewerker te berekenen). Voor inhuur wordt het werkelijke tarief in rekening gebracht.

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

De afspraken over de apparaatskosten worden vastgelegd in de met de ontwikkelaar te sluiten samenwerkingsovereenkomst. Hier horen ook afspraken bij over voorschotten (die zo veel mogelijk aansluiten bij de werkelijk te maken kosten).



Separaat is een raadsvoorstel in de maak voor een voorbereidingskrediet voor deze uitbreidingslocatie, deze zal in juli op route worden gebracht voor besluitvorming.

### 3.1.2 Overige kosten

1. Planschade en/of nadeelcompensatie komt bij de voorgestelde gezamenlijke grondexploitatie voor rekening van de gemeente en de ontwikkelaar. Dat geldt ook voor de onderzoekskosten en eventueel andere bijkomende kosten. Dit wordt in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen.
2. Door de ontwikkelaar en de gemeente moet rekening gehouden worden met een bijdrage voor "Nota Kwaliteit Leefomgeving" (bovenwijkse voorzieningen). De op dit moment voorgestelde bijdrage is €15/m<sup>2</sup> (een beleidsnota hierover wordt in 2022 vastgesteld).
3. Ter indicatie en louter als rekenvoorbeeld een berekening voor de woningbouwlocatie in Zelhem: Het totale gebied is globaal 6,5 ha. Stel dat 50% hiervan uitgeefbaar is, dan is de bijdrage voor bovenwijkse kosten voor deze locatie voor de ontwikkelaar en de gemeente samen:  $65.000 \times 50\% \times €15 = € 487.500$ .
4. Andere kosten die direct toerekenbaar zijn aan deze locatie worden door ontwikkelaar en gemeente samen vergoed. Bijvoorbeeld kosten voor het bereikbaar maken van het gebied (aanleg infrastructuur buiten de kadastrale percelen). Ook dit gaat onderdeel uitmaken van de samenwerkingsovereenkomst.
5. Aanleg (en eerste jaar onderhoud en herstel en inboet in het eerste jaar) van de openbare ruimte in het gebied is eveneens voor gezamenlijke rekening van gemeente en de ontwikkelaar.
6. Kosten van bouw- en woonrijp maken van het gebied komen voor gezamenlijke rekening van de ontwikkelaar en de gemeente. Er zullen in de samenwerkingsovereenkomst afspraken worden gemaakt wie wat aanlegt en hoe de betalingsregeling is.
7. De gemeente moet in de eigen begroting rekening houden met de uitbreiding van het te onderhouden areaal na overdracht van de nieuwe openbare ruimte. Daar zal extra budget voor nodig zijn. Overigens leidt uitbreiding van het aantal woningen ook tot extra inkomsten (OZB) voor de gemeente. Ook die extra inkomsten moeten worden begroot.
8. Leges bijvoorbeeld voor omgevingsvergunningen komen waar van toepassing voor rekening van de ontwikkelaar.

### 3.2 Plan van aanpak

Strategie planaanpak gemeente

Kort samengevat is de planaanpak van de gemeente:

- Start oppakken project, planproces door gemeente, de gemeente neemt en houdt de regierol voor het planproces.
- Uitwerking startnotitie, plan van aanpak door gemeente. Deze wordt vastgesteld door het college.
- Uitwerking markttoets woningbouwbehoefte door de gemeente.
- Uitwerking ruimtelijke visie door gemeente. Deze wordt eveneens vastgesteld door het college.
- De startnotitie en de ruimtelijke visie vormen samen de kaders voor de planuitwerkingen.
- In overleg en in samenwerking met de ontwikkelaar wordt:
  - Het kostenverhaal en de samenwerkingsafspraken uitgewerkt, via een samenwerkingsovereenkomst.
  - Het locatiepaspoort uitgewerkt.





- Het stedenbouwkundig ontwerp uitgewerkt.
- Het bestemmingsplan uitgewerkt.
- De gezamenlijke grondexploitatie uitgewerkt.
- Het bouw- en woonrijpmaken uitgewerkt.

### 3.2.1 Projectplanning

Hieronder staan de planstappen chronologisch en in de globale planning met in de rechterkolommen de bandbreedte van optimistisch en pessimistisch plannen:

STAP	WAT	WIE	WANNEER GEEN ZIENSWIJZEN EN/OF BEROEP	WANNEER MET ZIENSWIJZEN EN/OF BEROEP
1	Opstellen en vaststellen startnotitie	Projectgroep en college	Q3 '22	
2	Nadat de startnotitie is vastgesteld, starten we met het opstellen van, de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de ontwikkelaar, ruimtelijke visie (RV) en markttoets woningbouwbehoefte, door de gemeente, de burgerparticipatie en het uitwerken en vaststellen van het locatiepaspoort (raad stelt vast).	Projectgroep, ontwikkelaar, stakeholders <b>college</b> en <b>raad</b>	Q3 en Q4 '22	
3	Opstellen Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp (VO) o.b.v. locatiepaspoort en RV. Participatie over VO. Toetsing en vaststellen VO door college. Opstellen concept bestemmingsplan. Uitvoeren onderzoeken t.b.v. bestemmingsplan i.s.m. ontwikkelaar	Projectgroep, ontwikkelaar en college	Q1-Q2 '23	
4	VO uitwerken naar definitief ontwerp (DO). Participatie over DO. Afronden ontwerpbestemmingsplan. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage ca. 1/7/23 (start formele procedure)	Projectgroep, ontwikkelaar en college	Q2-Q3 '23	
5	Vaststellen DO stedenbouw tegelijk met bestemmingsplan; openen grondexploitatie	<b>Raad</b>	Q4 '23	Q1 '24
	Beroep tegen vaststellingsbesluit Raad van State			Q4 '24
6	Start gefaseerde ontwikkeling door bouwers/ontwikkelaars/CPO/kavelkopers architectuur etc.		Q1 '24 e.v.	Q1 '25 e.v.
7	Start bouw		2024	2025



De optimistische planning laat zien dat start bouw in 2024 kan starten. In geval van beroep bij de Raad van State is dat niet eerder dan in 2025, is de verwachting.

Deze projectplanning is een huidige momentopname, deze kan door verschillende omstandigheden, denk aan de stikstofproblematiek nog veranderen.

Op een later tijdstip komt de planning van de fasering van de bouw aan de orde (gefaseerd woningen op de markt brengen).

### 3.3 Participatie en communicatie

De gemeente Bronckhorst hecht grote waarde aan een goede relatie met haar inwoners, omwonenden van te ontwikkelen locaties en andere stakeholders, derhalve investeren wij in een zorgvuldig participatieproces.

Bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Zelhem Het Loo willen we graag dat belanghebbenden de gelegenheid krijgen om mee te doen in de planontwikkeling. We geloven dat we zo komen tot een beter plan dat aansluit bij de wensen en behoeften van Zelhem. Een plan dat kan rekenen op een zo breed mogelijk draagvlak.

In een participatieplan wordt de aanpak hiervoor beschreven. Deze aanpak is niet in beton gegoten. Een kenmerk van participatie is dat we tijdens de planontwikkeling in de gaten houden hoe de verschillende belanghebbenden op een goede manier betrokken kunnen worden. Als het nodig is, zullen we onze aanpak aanpassen aan de actuele situatie.

### 3.4 Publieksgroepen Zelhem Het Loo, wie doen er mee?

Bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Zelhem Het Loo hebben we in de eerste plaats te maken met inwoners die een directe relatie hebben met de nieuwe woonwijk. Dat zijn de direct omwonenden aan de Hummeloseweg, de Orchideestraat en de Toonkweg en de toekomstige bewoners van de wijk. Zij worden rechtstreeks uitgenodigd deel te nemen in het participatieproces. Een aantal omwonenden heeft daarnaast een specifiek belang, bijvoorbeeld omdat hun perceel grenst aan het plangebied of omdat zij een stuk van het plangebied in bruikleen hebben. Deze omwonenden worden persoonlijk benaderd om hun situatie te bespreken en indien nodig individuele afspraken te maken.

Daarnaast hebben we gezien, bijvoorbeeld tijdens de informatieavond op 22 februari 2022, dat de belangstelling voor woningbouw in Zelhem groot is. Veel inwoners van Zelhem voelen zich betrokken bij de ontwikkeling van hun dorp en krijgen daarom de mogelijkheid om op delen in de planontwikkeling, zoals de inrichting van de dorpsrand, te participeren in de planontwikkeling.

Overzicht van publieksgroepen uitbreidingslocatie Zelhem:

EXTERNE PUBLIEKSGROEPEN	INTERNE PUBLIEKSGROEPEN
<b>Aanwonenden</b> directe relatie, de buurt van deze groep mensen verandert	<b>Gemeenteraad</b> controleert voortgang / neemt financieel besluit / besluit over bestemmingsplan / bestemmingsplan werf Zelhem
<b>Omwonenden uitbreidingslocatie</b> de omgeving van deze groep mensen verandert	<b>College van b en w</b> neemt besluiten



<b>Vitale Kernen (i.p.v. dbo?)</b> weten wat speelt in het dorp.	<b>Wethouder Mw. E. Gosselink</b> bestuurlijk verantwoordelijk voor inhoud/proces
<b>Inwoners Zelhem</b> weten wat er speelt in het dorp	<b>Stuurgroep</b> begeleid het proces op hoofdlijnen
<b>Op te richten adviesgroep</b> denken mee over inrichting/voorzieningen buurt vanuit algemeen belang Zelhem	<b>Projectleider/projectgroep</b> coördineert het hele planproces / bereidt aanpak en inhoud integraal voor / bewaakt proces en planning / onderhoudt contact met publieksgroepen
<b>Projectontwikkelaar / eigenaar grond</b> realiseren woningen / grondexploitatie i.s.m. gemeente en eigen vastgoedexploitatie, planontwikkeling i.s.m. gemeente. Nog nader te bepalen wie wat doet.	<b>Gebiedsambtenaren/sociaal consulenten</b> signalerende rol reacties in het gebied / onderhouden contact met publieksgroepen
<b>Regio Achterhoek</b> afstemming regionale woningmarkt / vertaling trends	<b>Cluster omgeving</b> levert capaciteit / zorgt voor (begeleidende, toetsende rol) proces bestemmingsplanwijziging
<b>Provincie Gelderland</b> kent subsidie toe voor versnellen woningbouwontwikkeling / toetst plannen aan provinciaal beleid, toetst o.a. het molenbiotooponderzoek	<b>Cluster wonen en werken (verkeer, wonen, gronddaken)</b> levert capaciteit en inhoud
<b>Waterschap</b> toetst plannen op gebied van water	<b>Cluster buiten (civiel/klimaat)</b> levert capaciteit en inhoud
<b>Woningcorporaties</b> mogelijkheden sociale huurwoningen	<b>Cluster zorgen en leren (gezondheid, welzijn, bewegen, inclusie)</b> levert capaciteit en inhoud
<b>Makelaar</b> heeft kennis van de lokale woonwensen en kan advies geven over vraaggericht bouwen	<b>Cluster communicatie</b> levert participatieadvies, communicatieadvies, communicatie via alle gemeentekanalen over het project
<b>Woningzoekenden</b> er komen bouwlocaties/woningen beschikbaar eindgebruikers	<b>OT</b> stellen prioriteit, capaciteit, scheppen randvoorwaarden voor het project
<b>St. Coops Molen/eigenaar Coops Molen</b> beïnvloedt plan via molenbiotoop	<b>Alle medewerkers</b> zijn in grote lijnen op de hoogte / rekening houden met specifieke vragen van projectteam
<b>Netbeheerders</b> beïnvloeden project vanwege netcongestie	<b>KCC</b> zijn toegang gemeente, vraagbaak, hebben doorverwijfsfunctie
<b>Zorgpartijen</b> inzicht in behoefte woon/zorg combinaties	<b>Kerngroep Wonen</b> voert regie op totale woningbouwopgave



<b>Ouderenbonden</b> ingang tot senioren als mogelijke doelgroep / kennis over woontrends en -behoeften van ouderen	
<b>Bomenbelang Bronckhorst / natuurorganisaties</b> deze groep waakt over (monumentale) bomen / bijzondere elementen in landschap Bronckhorst	
<b>Belangenvereniging mensen met beperking</b> Kennis van behoefte/aanpak inrichting openbare ruimte.	
<b>Kinderen</b> zijn experts / gebruikers speelruimten	
<b>Stichting Oud Zelhem</b> heeft historische kennis van gebied	

#### Informatieavonden:

Voor de vijf grote kernen zijn begin 2022 voor iedere grote woonkern apart informatieavonden gehouden over de woningbouwplannen van de gemeente. Voor Zelhem is deze avond gehouden op 22 februari 2022.

Op basis van de informatieavonden hebben zich momenteel totaal 800 inwoners aangemeld voor de algemene nieuwsbrief Wonen in Bronckhorst. Uit de inschrijvingen blijkt dat mensen de ontwikkelingen op de uitbreidingslocaties op de voet willen volgen, ze willen graag zo vroeg mogelijk in het planontwikkelp proces worden betrokken.

Alle deelnemers aan de digitale infoavond Zelhem ontvangen nog een persoonlijke uitnodiging voor de deelname aan de vervolg informatiebijeenkomst in oktober. Daarna bekijken we per fase van de planvorming welke groepen we meer kunnen/willen betrekken.

Via de gemeentelijke informatiekanalen: gemeentepagina in huis aan huisblad Contact, website, sociale media brengen wij algemene informatie over de stand van zaken naar de inwoners. Waarbij een projectpagina op de website de bron is voor de actuele stand én naslag. Hier verwijzen wij consequent naar.

Van Gro.Zel BV, de ontwikkelaar waar de gemeente mee wil gaan samenwerken ontvingen we het bericht dat ook zij al een grote lijst met inschrijvingen hebben van mensen die geïnteresseerd zijn in een woning in het plangebied. Op het gebied van informatie en participatie wil Gro.Zel in principe gaan samenwerken met de gemeente.

### 3.4.2 Specifieke belangengroepen

#### Starters en senioren:

Bekend is dat er in Zelhem een grote behoefte is aan starterswoningen en seniorenwoningen. Via het participatietraject willen we de interesse peilen voor deze doelgroepen en proberen te bereiken dat er een vertegenwoordiging komt vanuit deze doelgroepen in de nog op te richten adviesgroep. Deze doelgroepen zullen we apart (via de

gemeentelijke communicatiekanalen uitnodigen) om deel te nemen aan het ontwikkelproces, zodat zij vanuit hun expertise of belang een bijdrage kunnen leveren in de planontwikkeling.

Aandachtspunt: In Zelhem is (nog) geen dorpsbelangenorganisatie. Mogelijk dat de werkgroep Vitale Kernen deze rol kan pakken. Een meedenk-rol vanuit het algemeen belang van Zelhem is gewenst.

### 3.4.3 Taken en rollen:

Eén van de belangrijkste doelen van de participatie in dit project is een kwalitatief goed, gedragen plan leveren. Onderstaande participatietrap in relatie tot de participatiedoelen laat



zien dat wij de belangrijkste publieksgroepen per projectfase dan minimaal moeten raadplegen of hen om advies vragen.

Deelnemende inwoners (omwonenden en geïnteresseerden):  
Geïnformeerd worden, meedenken (= niet beslissen).

Specifieke belangengroepen:

Worden gericht uitgenodigd om een bijdrage te leveren vanuit hun specifieke expertise of belang.

Betrokken ambtenaren:

Zijn inhoudelijk deskundig, bewaken de vastgestelde kaders, zijn gespreksleider tijdens de ontwerpessies.

Projectleider en stedenbouwer:

Zien toe op een goed planproces, verzamelen de ideeën van inwoners, vertalen deze ideeën



naar een ontwerp en koppelen dit terug naar de deelnemers.

College B&W:

Weegt de belangen en neemt besluiten in het algemeen belang, voert vastgesteld beleid uit.

Gemeenteraad:

Stelt kaders en beleid vast, maakt afwegingen, neemt besluiten in het algemeen belang en controleert het bestuur.

### 3.4.4 Participatie aanpak van grote lijnen naar uitwerking

Het ontwikkelproces van de woningbouwontwikkeling in Zelhem bestaat grofweg uit 3 fasen:

Fase 1: ruimtelijke visie

Fase 2: bestemmingsplan en locatiepaspoort

Fase 3: inrichtingsplan (voorlopig stedenbouwkundig ontwerp met daarna definitief stedenbouwkundig ontwerp)

Het ontwikkelproces verloopt in een trechtersvorm van grof naar fijn.

In fase 1, de fase om te komen tot een ruimtelijke visie, worden de grove structuren van de wijk geschetst, afgestemd. Naarmate het traject vordert, zal de inhoud steeds meer over de verdere planuitwerking, het stedenbouwkundige ontwerp en de details gegaan. In iedere fase wordt een aantal concrete vraagstukken voor die fase voorgelegd aan de deelnemers, bijvoorbeeld op het gebied van verkeer, parkeren, duurzaamheid of speelruimte.

### 3.5 Interne organisatie en samenwerking met ontwikkelaar

Ten behoeve van gemeentelijke taken wordt een projectteam geformeerd.

Bij de aanvang van het project zijn de volgende mensen betrokken:

Bestuurlijk opdrachtgever:	Wethouder Wonen - Mw. E. Gosselink
Ambtelijk opdrachtgever:	Hettie van de Brink
Gedelegeerd opdrachtgever:	Bernadette Arends
Projectteam:	René Nijland (projectleider)
	Silke Platzer en Elly Werkman (project assistenten)
	Patric Roes (RO en planologie)
	Harm Leijssen en Bernadette Arends (wonen)
	Gerard van Amersfoort (stedenbouw)
	Coen Beijer (verkeer en parkeren)
	Lisette Boasson (groen, landschap)
	Tonny Geverinck (water, klimaat en riolering)
	Sander Burggraaf (openbare ruimte)
	Dennis Davies, Emiel van Eck en
	André Colenbrander (grondzaken)
	Paul van Eykel (jurist)
	Anna Hoekman (communicatie en participatie)

Verder worden waar nodig diverse collega's ingeschakeld bij specifieke vragen. Denk aan financiën, gebiedsambtenaren, economie, zorg en welzijn. Zeker in het begin is het van belang dat zij meedenken over voorwaarden (kaders) die vanuit de gemeente aan de ontwikkelaar worden meegegeven.



De ontwikkelaar gaat in principe deel uitmaken van het projectteam.

De gemeente gaat in beginsel voor de planuitwerkingen samenwerken met de ontwikkelaar. E.e.a. wordt vastgelegd in de uit te werken, te sluiten samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar.

Gedurende het project kan het zwaartepunt met betrekking tot de inhoud wijzigen. Dat betekent dat ook de samenstelling van het projectteam in het planproces kan wijzigen. De projectgroep stelt de plannen op en bereidt de stukken voor waarover besloten moet worden.

#### Stuurgroep:

Behalve het projectteam zal er een stuurgroep zijn met als doel; de voortgang van het project te bewaken; om zaken waarover op projectteam niveau geen overeenstemming kan worden bereikt op directieniveau met elkaar te bespreken en hierin worden de besluiten door college en raad voorbereid. Vanuit de gemeente neemt de ambtelijk opdrachtgever en/of de gedelegeerde opdrachtgever, zo nodig de verantwoordelijk wethouder en de projectleider deel aan de stuurgroep. De ontwikkelaar zal deelnemen in de stuurgroep. De gemeentelijk projectleider zal als secretaris van de stuurgroep fungeren.

Deze gemeentelijke startnotitie is opgesteld door de gemeentelijk projectleider in overleg met ambtelijk opdrachtgever en leden van het projectteam.

Na de vaststelling in het college van de startnotitie zullen de gesprekken starten met de ontwikkelaar om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst waarin bijvoorbeeld de; planning, taakverdeling, specifieke inhoudelijke afspraken en de afspraken over de grondexploitatie worden vastgelegd. Ook wordt gestart met het maken van een gezamenlijk draaiboek participatie. Tegelijkertijd zal de gemeente beginnen met het uitwerken van de ruimtelijke visie. Deze ruimtelijke visie vormt de basis voor het gezamenlijk op te stellen locatiepaspoort. Dat is weer nodig voor de uitwerking tot een stedenbouwkundig plan.

### **3.6 Ruimtelijk proces**

Een belangrijke tijdsfactor in dit project is het ruimtelijk proces. Hierin zitten een aantal afhankelijkheden. Globaal ziet het proces er als volgt uit:

1. Ruimtelijke visie (door gemeente)
2. Uitwerking locatiepaspoort (door gemeente i.s.m. ontwikkelaar)
3. (Voorlopig) stedenbouwkundig plan en (voorlopig) architectonisch ontwerp (door gemeente/ontwikkelaar)
4. (Ontwerp) bestemmingsplan en onderzoeken (door ontwikkelaar)
5. Doorlopen van de formele bestemmingsplan- en vergunningprocedure (door gemeente i.s.m. ontwikkelaar)

In principe vinden deze stappen plaats in bovenstaande volgorde. De stappen 2 en 3 kunnen desgewenst reeds door de ontwikkelaar in gang worden gezet, terwijl stap 1 nog niet is afgerond. Er moet dan al wel voldoende duidelijkheid zijn over de uitkomst van stap 1. Dit gebeurt dan wel volledig op eigen verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.

#### Ad 1 Ruimtelijke visie

Er wordt een ruimtelijke visie opgesteld door de gemeente, bijgestaan door een stedenbouwkundig adviesbureau. Dit document geeft kaders mee aan het initiatief ten aanzien van de positie, hoogtes, ruimtelijke uitstraling en beeldkwaliteit van de bebouwing. Maar ook ten aanzien van de inrichting, ontsluiting en landschappelijke inpassing van het



terrein. Ook doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit worden hierin opgenomen. De ontwikkelaar en diens adviseurs worden hierbij betrokken, evenals diverse vakdisciplines van de gemeente, de omgeving en eventuele andere belanghebbenden. In deze stap zullen ook overlegmomenten plaatsvinden met de omwonenden. Het college stelt deze ruimtelijke visie uiteindelijk vast, op basis waarvan de ontwikkelaar het plan in samenwerking met de gemeente kan uitwerken.

#### Ad 2 Uitwerking locatiepaspoort

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

#### Ad 3 (Voorlopig) stedenbouwkundig plan en architectonisch ontwerp

Na het vaststellen van de ruimtelijke visie en het locatiepaspoort door het college en respectievelijk de raad, wordt door de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente een (voorlopig) stedenbouwkundig plan en architectonisch ontwerp gemaakt. Dit moet passen binnen de ruimtelijke visie en het locatiepaspoort.

#### Ad 4 Omgevingsplan en onderzoeken

Aansluitend wordt door de ontwikkelaar het (voorontwerp)omgevingsplan opgesteld. Hiervoor dienen diverse onderzoeken te worden uitgevoerd (o.a. bodemkwaliteit, archeologie, geluid, flora en fauna, stikstof) en wordt er aandacht besteed aan klimaatadaptatie/duurzaamheid en verkeer/parkeren.

In de huidige Welstandsnota is het plangebied getypeerd als agrarisch gebied met de daarbij behorende voorwaarden. Dit sluit niet aan bij de beoogde ontwikkeling. Daarom moet de Welstandsnota worden aangepast. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De raad stelt gelijktijdig met het omgevingsplan de beeldkwaliteitsparagraaf uit de ruimtelijke visie vast, dat ook wordt opgenomen in het omgevingsplan.

#### Ad 5 Omgevingsplan- en vergunningprocedure

Het plan gaat mee in de 'veegplansystematiek'. Uitgangspunt voor het omgevingsplan is dat het een zogeheten B-plan betreft, waarbij De ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de inhoud en de gemeente voor het overleg met de omgeving en instanties. Overleg met instanties, wiens belangen betrokken zijn bij het plan, is verplicht. Participatie/inspraak met de omgeving is wettelijk niet verplicht en vormvrij.

In ieder geval wordt het voorontwerp omgevingsplan door de gemeente in procedure gebracht, door deze ter inzage te leggen met de mogelijkheid om inspraak te hebben op het plan. Gelijktijdig wordt het voorontwerp toegezonden aan de betrokken instanties, zoals Provincie Gelderland en Waterschap Rijn en IJssel. De vorm waarin participatie/inspraak plaatsvindt, gebeurt in overleg tussen gemeente en de ontwikkelaar. Uitgangspunt blijft dat het een initiatief van de ontwikkelaar is en dat de gemeente een afweging maakt tussen belangen van initiatiefnemer en omwonenden en instanties. Tijdens en na participatie/inspraak en overleg, heeft de ontwikkelaar de gelegenheid om te reageren op de ingekomen reacties. De gemeente maakt aan de hand van de reacties een afweging tussen de verschillende belangen. Een ingekomen reactie kan leiden tot aanpassing/verrijking/aanscherping van het plan. Maar kan ook worden weerlegd als deze niet tot andere inzichten leidt.







Na de voorontwerpfase, wordt door de ontwikkelaar het ontwerp-omgevingsplan gereedgemaakt, met daarin verwerkt de uitkomsten van overleg en inspraak. Hierna wordt het plan door de gemeente opgenomen in een ontwerp-veegplan. Daartoe moet het ontwerpplan uiterlijk op 1 april of 1 oktober gereed zijn. Dat houdt in dat deze zowel inhoudelijk als technisch is geaccordeerd door de gemeente. Het ontwerp-veegplan wordt in procedure gebracht met de mogelijkheid voor eenieder om gedurende 6 weken zienswijzen in te dienen. Ook hier wordt de ontwikkelaar gevraagd te reageren op ingekomen zienswijzen en is het aan de gemeente om daarbij een belangenafweging te maken. Na afloop van de zienswijzentermijn besluit uiteindelijk de gemeenteraad in respectievelijk oktober of april over de vaststelling van het veegplan.

#### Moment van starten formele procedure

Op 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet (Ow) in werking. Plannen waarvoor de formele procedure (ontwerp bestemmingsplan ter visie) uiterlijk op 31 december 2022 start, kunnen nog worden afgehandeld volgens de nu geldende Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dat is de hierboven onder 4 geschetste procedure. Start de formele procedure na die datum, dan moet een procedure op grond van de Ow worden toegepast.

De Gemeente Bronckhorst beschikt op 1 januari 2023 nog niet over een omgevingsplan op grond van de Ow. De huidige bestemmingsplannen worden per 1 januari 2023 van rechtswege tijdelijk beschouwd als omgevingsplan. Echter nog niet volgens de inhoud en opzet die de Ow daarvan verlangt. Vanuit het project tot implementatie van de Ow wordt er momenteel wel gewerkt aan een format voor het wijzigen van dat tijdelijke omgevingsplan, moeten tussen gemeente en de ontwikkelaar afspraken worden gemaakt over de inhoudelijke en technische voorwaarden die worden gesteld aan het omgevingsplan. Ook kan er mogelijk met een uitgebreide procedure 'omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit' worden toegepast. In dat geval worden op basis van een aanvraag omgevingsvergunning het stedenbouwkundig plan en het architectonisch ontwerp met een ruimtelijke onderbouwing in procedure gebracht.

Gemeente en de ontwikkelaar bepalen gaande het proces gezamenlijk welke procedure het meest wenselijk en haalbaar is.

**BIJLAGE 1 - Perceelrapportage Zelhem**

Nr.	RECHT	Perceelsaanduiding	Kadastrale grootte (m2)
<b>GRO.ZEL B.V.</b>			
1	Gro.Zel B.V. (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00P568	1090
2	Gro.Zel B.V. (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00P574	2385
3	Gro.Zel B.V. (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00P571	900
17	Gro.Zel B.V. (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00P572	5500
18	Gro.Zel B.V. (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00U610	2765
19	Gro.Zel B.V. (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00U609	2790
20	Gro.Zel B.V. (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00U733	8215
24	Gro.Zel B.V. (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00P570	6140
25	Gro.Zel B.V. (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00P569	1100
<b>Totaal</b>			<b>30885</b>
<b>GEMEENTE</b>			
2	Gemeente Bronckhorst (1/1) Opstalrecht Nutsv. Ged. perceel	ZHM00P574	2385
4	Gemeente Bronckhorst (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00U732	555
5	Gemeente Bronckhorst (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00U734	3655
6	Gemeente Bronckhorst (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00N3591	600
7	Gemeente Bronckhorst (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00N3697	360
8	Gemeente Bronckhorst (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00P566	16155
9	Gemeente Bronckhorst (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00P573	2060
11	Gemeente Bronckhorst (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00P763	4250
12	Gemeente Bronckhorst (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00P932	18
13	Gemeente Bronckhorst (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00P933	120
14	Gemeente Bronckhorst (1/1) Opstalrecht Nutsvoorzieningen	ZHM00P938	
15	Gemeente Bronckhorst (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00P941ged.	1084
17	Gemeente Bronckhorst (1/1) Opstalrecht Nutsvoorzieningen	ZHM00P572	
22	Gemeente Bronckhorst (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00U790	905
23	Gemeente Bronckhorst (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00U994	1355
24	Gemeente Bronckhorst (1/1) Opstalrecht Nutsvoorzieningen	ZHM00P570	
<b>Totaal</b>			<b>33502</b>
<b>Waterschap Rijn en IJssel</b>			
21	Waterschap Rijn en IJssel (1/1) Eigendom (recht van)	ZHM00P565	530



## BIJLAGE 2: Grondprijzenbrief 2022 gemeente Bronckhorst

### Grondprijzenbrief 2022

Z126097/BenW-06969 d.d. 23 nov 2021

#### 1. Inleiding

Voor u ligt de Grondprijzenbrief 2022 van de gemeente Bronckhorst. Het college stelt de grondprijzenbrief jaarlijks vast en stuurt deze ter kennisname aan de gemeenteraad.

Deze Grondprijzenbrief geeft uitvoering aan de Nota Grondbeleid 2014-2017, waarin de kaders van het grondbeleid vastliggen.

In de Nota Grondbeleid gaat de gemeente bij het vaststellen van grondprijzen uit van marktconforme grondprijzen. De 'marktconforme grondprijs' is de waarde die de markt maximaal bereid is te betalen en die door vraag en aanbod tot stand komt.

Indien marktomstandigheden hiertoe aanleiding geven kan de gemeente de grondprijzen tussentijds herzien.

In de Nota Grondbeleid ligt vast welke grondprijsmethoden de gemeente hanteert voor de verschillende functies. In basis hanteert de gemeente de residuele methode. Soms een combinatie van methodes. Dit leidt tot een marktconforme grondwaarde. Indien er sprake is van sociaal gerechtvaardigde omstandigheden, kan er worden afgeweken van deze methode. In de bijlage ligt de gemeente de grondprijsmethoden verder toe.

De grondprijzenbrief geeft de richtprijzen weer van gronden die de gemeente uitgeeft. De grondprijzen in deze brief hanteert de gemeente ook als input voor de actualisatie van grondexploitaties en exploitatieplannen in het kader van de Grondexploitatiewet.

De grondprijzenbrief is een openbaar document waarmee het college van b en w op transparante wijze de raad en inwoners informeert over het vigerende grondprijnsbeleid.

Tenzij anders vermeld zijn alle grondprijzen die in deze brief worden genoemd exclusief btw. De vrij-op-naam-prijzen (VON-prijzen) van woningen zijn inclusief btw. Uitgangspunt bij grondverkoop is (met uitzondering van gemeentelijk groen) dat de grond bouw- en woonrijp wordt geleverd aan de koper en geschikt is voor de beoogde bestemming.

De grondprijzenbrief treedt in werking op 1 januari 2022.



## 2. Grondprijzen 2022

Voorafgaand aan de verkoop van gronden, maakt de gemeente een afweging over de wenselijkheid ervan.  
Voor alle categorieën geldt dat verkoop alleen geschiedt indien (naar het oordeel van de gemeente) het gemeentelijk belang niet in het geding is.

### 2.1 Woningbouw

#### 2.1.1 Woningbouw kavels (gronduitgifte aan particulieren)

De waarde van uit te geven kavels aan particulieren, stellen we per woningbouwlocatie vast. Als basis hanteren we de residuele grondprijsmethode.

Bij de comparatieve methode betrekken we onder meer de gemeenten in de regio. De vierkante meterprijs kunnen we per kavel differentiëren. Factoren die de prijs beïnvloeden zijn onder meer: dorpskern, ligging, vrijblijvend uitzicht, stedenbouwkundige kwaliteit, bezonning, kavelgrootte, bouwhoogte, bouwoppervlak, relatie met andere bebouwing en andere waarde verhogende of -beperkende elementen. Voor de grondquotemethode zijn de grondquotes in deze grondprijzenbrief vastgelegd. De residuele grondwaarde bepalen we per woning of project.

De gemeente kiest er *niet* voor om voor bepaalde doelgroepen danwel bepaalde vormen van woningbouw een prijs te hanteren die *onder* de marktconforme waarde ligt. Vanuit wetgeving met betrekking tot Staatssteun is dit ook niet geoorloofd. Marktconform houdt een prijs in, passend bij de toekomstige functie. Dit betekent dat we voor functies met een lagere commerciële waarde (zoals bijvoorbeeld sociale woningbouw en de starterswoningen) een lagere prijs hanteren dan functies met een hoge commerciële waarde. Marktconform houdt in dat verband dus een lagere grondprijs in, maar wel marktconform bij de toekomstige bestemming.

#### 2.1.2 Woningbouw projectmatig (seriebouw)

De grondprijs voor deze categorie stellen we vast op basis van een grondquote of via de residuele grondwaarde methode

In het geval van de grondquote methodiek wordt de onderstaande tabel gehanteerd voor bepaling van de grondprijzen. De grondprijs is afhankelijk van de VON-prijs van de woning. De VON-prijs is altijd inclusief btw waar de grondwaarde altijd exclusief btw wordt uitgedrukt. Om de grondwaarde te berekenen dient de VON-prijs dus nog met de btw verminderd te worden. Als VON-prijs zal de (geschatte) brochureprijs worden genomen, inclusief een standaard keuken en badkamer. Volume vergrotend meerwerk, bijvoorbeeld een garage of serre kan worden verrekend in de grondprijzen.



Tabel 2 Grondquotes projectmatige woningbouw

Categorie	VON-prijs in EUR Van	VON-prijs in EUR Tot	Grondquote in %
Vrijstaande woning		<200.000	28%
	200.000	300.000	33%
	300.000	400.000	34%
	400.000≥		35%
2^1kap-woning		<200.000	26%
	200.000	300.000	28%
	300.000	400.000	30%
	400.000≥		32%
Rijwoning		<250.000	25%
	250.000	350.000	27%
	350.000≥	*	30%

\*Opgemerkt wordt dat een aantal prijscategorieën in de praktijk vrijwel niet voorkomen, bijvoorbeeld een rijwoning van meer dan € 400.000. Deze categorie is als referentie opgenomen.

### 2.1.3 Woningbouw sociale huur, starters

Een marktconforme grondprijs voor sociale huur en starters woningen is momenteel niet te bepalen. Bouw- en grondkosten op marktniveau geven een investering die niet meer te dekken is uit het huurbedrag of gereduceerde VON-prijs. Woningcorporaties en gemeente hebben een verantwoording voor sociale woningbouw. Waar mogelijk maken we afspraken, waarbij de gemeente nog een redelijke vergoeding ontvangt en de woningcorporaties niet te zwaar belast worden.

Voor starters hanteren we grondprijzen voor projectmatige woningbouw van € 50.000 excl. BTW. Starters krijgen een korting van 50% op de grondprijs als zij aan de randvoorwaarden vanuit de Woonvisie voldoen. De kavelprijs baseren we op een maximale oppervlakte van 125 m<sup>2</sup> met een woonoppervlakte van maximaal 80m<sup>2</sup> BVO (Bruto-vloeroppervlak). Bij uitgifte van kavels met een groter oppervlak, verrekenen we de extra vierkante meters op basis van de grondprijzen voor projectmatige woningbouw. De richtprijs per vierkante meter is 350,- excl. BTW. Deze randvoorwaarden leggen we middels een anti-speculatiebeding (voor een periode van 5 jaar) vast in de koopovereenkomst.

Voor grondgebonden sociale huurwoningen hanteren we een vaste kavelprijs van € 25.000 excl. BTW. Hierbij gaan we uit van een kavel van maximaal 125 m<sup>2</sup>. Indien we kavels met een groter oppervlak uitgegeven, verrekenen we de extra vierkante meters op basis van de grondprijzen voor projectmatige woningbouw. De richtprijs per vierkante meter is 350,- excl. BTW.



## 2.2 Bedrijventerreinen en commerciële voorzieningen

De richtprijzen voor bedrijventerreinen geven we weer in onderstaande tabel. De prijzen (per vierkante meter) zijn o.a. afhankelijk van de locatie en de milieucategorie. Deze grondprijzen hanteren we tevens als **minimum** per m<sup>2</sup> bvo voor overige commerciële voorzieningen als kantoren, winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen die commercieel worden geëxploiteerd. De grondprijzen van de overige commerciële voorzieningen stellen we vast door middel van de residuele grondwaardebepaling.

**Tabel 3 Grondprijzen bedrijventerreinen**

Milieucategorie	Vanaf-prijs per m <sup>2</sup>
1	€ 90
2	€ 105
3.1	€ 110
3.2	€ 120

## 2.3 Maatschappelijke-, nutsvoorzieningen en groen

### 2.3.1 Maatschappelijke- en nutsvoorzieningen

Het bepalen van een “marktconforme” grondprijs voor maatschappelijke- en nutsvoorzieningen is vaak lastig. Veelal geldt voor dergelijke voorzieningen een lagere grondprijs in relatie tot overige voorzieningen. Het is van belang de grondprijzen voor dergelijke voorzieningen wel van een passend niveau te laten zijn, met andere woorden: we houden de grondprijs nooit kunstmatig laag. Uiteraard geldt wel dat de grondprijs van een dusdanig niveau moet zijn dat dergelijke voorzieningen nog steeds zijn te realiseren.

Voor maatschappelijke- en nutsvoorzieningen hanteren we een richtprijs van € 100 per m<sup>2</sup> grondoppervlak.

### 2.3.2 Groen

Een bijzondere vorm van gronduitgifte betreft de uitgifte van “snippergroen”, of zogenaamde reststroken openbaar groen. Veel inwoners van de gemeente zijn geïnteresseerd in het aankopen / gebruiken van een aan hun perceel grenzende strook gemeentegrond.

*Snippergroen* is grond van een geringe afmeting (< 50m<sup>2</sup>) dat geen deel uitmaakt van de gemeentelijke infrastructuur of van de door de gemeente gedefinieerde hoofdgroenstructuur en geen of minimale betekenis heeft voor de openbare ruimte.

Snippergroen ontstaat bijvoorbeeld na een reconstructie van een weg of een bestemmingswijziging van een naastgelegen perceel. Deze stroken kenmerken zich vaak door de aanwezigheid van kabels en leidingen in de grond. Ook liggen er vaak in- of uitritten op deze grond.

*Regulier groen* is al het groen > 50m<sup>2</sup> dat geen deel uitmaakt van de gemeentelijke infrastructuur of van de door de gemeente gedefinieerde hoofdgroenstructuur.



Groenprijzen:

	<b>Voorkant (p/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Zijkant (p/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Achterkant (p/m<sup>2</sup>)</b>
<b>Regulier groen</b>	€ 40	€ 60	€ 60
<b>Snippergroen (&lt; 50 m<sup>2</sup>)</b>	€ 25	€ 25	€ 25

Voor regulier groen hanteren we mogelijk een ander prijs. Dit houdt verband met omvang, situering en bouwmogelijkheden. De gemeente houdt zich het recht voor om in bepaalde gevallen af te wijken van de hierboven genoemde prijzen. De gemeente kan tevens besluiten een taxateur in te schakelen om de waarde te bepalen.

Bij verkoop van groen hanteren we als uitgangspunt "kosten koper". Dat houdt in dat de overdrachtskosten (notariskosten, kosten kadaster en overdrachtsbelasting of BTW) voor rekening van de koper zijn.



## BIJLAGE

### Grondprijsmethoden

#### *Kostprijsbenadering*

Bij deze methode wordt de grondprijs gelijk gesteld aan de kosten in de grondexploitatie. Op deze manier ontstaat altijd een sluitende grondexploitatie. In Nederland werden in het verleden gronden nog wel eens verkocht tegen de kostprijs. Groot nadeel is echter dat de grondprijs op deze manier geen enkele relatie heeft met de marktwaarde van de grond. Die kan veel hoger liggen dan de kostprijs. Tegenwoordig wordt de kostprijs nog wel berekend om te analyseren wat de grondprijs moet zijn om in ieder geval een sluitende grondexploitatie te waarborgen.

#### *Comparatieve methode*

Comparatief betekent vergelijkenderwijs. De grondprijs wordt dus vastgesteld door te onderzoeken wat gerealiseerde grondprijzen op vergelijkbare locaties zijn. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de vergelijkbaarheid van de locatie (correcties mogelijk voor ligging en andere aspecten) en met de prijspeildatum van het vergelijkingsmateriaal. De methode is simpel te noemen en leidt tot het hanteren van marktconforme prijzen.

#### *Residuele waardemethode*

Bij deze methode wordt een raming opgesteld van de te verwachten VON-prijzen van het te realiseren vastgoed. Tevens wordt een raming opgesteld van de kosten die gemoeid zijn met de realisatie van het betreffende vastgoed, de stichtingskosten. Worden van de VON prijs de stichtingskosten afgetrokken dan resteert de residuele grondwaarde. De methode wordt aanbevolen door de Vereniging van Nederlandse Grondbedrijven (VNG) en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) in hun convenant (Gemeentelijk grondprijnsbeleid bij gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot woningkwaliteit) van 19 december 2001.

#### *Grondquotes*

Deze methode is in feite gebaseerd op een groot aantal residuele grondwaardeberekeningen. Op een gegeven moment kan een soort vuistregel geformuleerd worden dat bij woningen van een bepaald type en een bepaalde VON-prijs een bepaald percentage voor de grondprijs overblijft. Dit percentage wordt dan uitgedrukt als percentage van de VON-prijs (minus BTW) en wordt de grondquote behorend bij die VON-prijs genoemd. In de praktijk wordt dit veelal uitgezet in een lijn waarbij op de ene as VON-prijzen staan en op de andere as de bijbehorende grondquotes (hierna quotetlijn genoemd). Een quotetlijn kan er uitzien zoals in figuur 4.1 gepresenteerd. Hierbij kan bijvoorbeeld gelden dat een 2<sup>1</sup>kapwoning met een VON-prijs van € 280.000 een grondwaarde van 30% heeft en een vrijstaande woning van € 400.000 een grondwaarde van 35%. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de BTW. De VON-prijs is altijd inclusief BTW waar de grondwaarde altijd exclusief BTW wordt uitgedrukt. Om de grondwaarde te berekenen dient de VON-prijs dus nog met de BTW vermindert te worden.

Voordeel van deze methode is dat de grondquote een hard percentage is. Bij de residuele methode ontstaat veelal discussie over de hoogte van de aangenomen stichtingskosten. Een nadeel is dat ontwikkelaars/particulieren bij het hanteren van een grondquote niet worden beloond voor het toevoegen van extra kwaliteit en/of investeren in extra duurzame maatregelen in de woning als dit zich niet direct vertaalt in de VON-prijs van de woning. Als de VON-prijs gelijk blijft terwijl de stichtingskosten, als gevolg van het toevoegen van extra kwaliteit, hoger worden, dan heeft de ontwikkelaar residueel gezien minder geld voor de grond beschikbaar. De quote is echter gekoppeld aan de VON-prijs en de grondprijs wordt dus niet lager. Als gevolg hiervan voegt een ontwikkelaar dergelijke extra kwaliteit dan ook niet toe. Als residueel wordt gerekend dan vertaalt dergelijke extra kwaliteit zich direct in een lagere grondwaarde.