



Raadsvoorstel

Datum vergadering :
Kenmerk : Z130210/ D006318
Portefeuillehouder : E.M. Gosselink
Onderwerp : Omgevingsplan stedelijk gebied Stokhorsterpark, Hummelo

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen –Stokhorsterpark';
2. Het omgevingsplan 'Stokhorsterpark' gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de bij het besluit behorende Reactienota zienswijzen Stokhorsterpark
3. In te stemmen met de grondexploitatie en de bijbehorende budgetten Stokhorsterpark
4. Het Stedenbouwkundig plan / Beeldkwaliteitsplan voor Stokhorsterpark vast te stellen als aanvulling op de Welstandnota Bronckhorst

Inleiding

De wijziging van het omgevingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van ca. 65 woningen op de locatie Stokhorsterpark, waarvan ongeveer 70% betaalbare woningen. Dit sluit aan op het doorlopen participatieproces en de regionale afspraken. Het is de invulling van het collegebesluit in 2022, waarbij gekozen is voor een uitbreidingslocatie voor woningbouw in Hummelo.

De ruimtelijke kaders zijn uitgewerkt in het Hummelse Woonboek en door het college vastgesteld in juni 2023. Het woonboek is ook voor wensen en bedenkingen met de gemeenteraad besproken. Aansluitend is (eveneens) in samenwerking met het dorp het stedenbouwkundige plan uitgewerkt. Het resultaat is een gevarieerd woningbouwplan voor Hummelo en omgeving. Op 28 oktober 2025 heeft het college ingestemd met het voorlopig stedenbouwkundig plan inclusief beeldkwaliteitsplan. Vervolgens is de raad op de hoogte gebracht van het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundige plan is het uitgangspunt voor het voorliggende Omgevingsplan.

De nieuwe woonbuurt versterkt het bestaande groene karakter en biedt ruimte voor groen en waterberging, waarbij ook de waterproblematiek van de aanliggende Veldhof wordt opgelost.

Gezien de omvang van dit woningbouwproject wordt gekozen voor aparte procedure buiten de veegplansystematiek.

Voor dit woningbouwplan zijn voorliggende besluiten een cruciale stap, alle onderdelen en processen komen samen voor vaststelling. Het gaat om de volgende vier onderdelen, te weten:

- Omgevingsplan;
- Zienswijzennota;
- Stedenbouwkundig plan / Beeldkwaliteitsplan;
- Grondexploitatie.

Het college heeft geheimhouding opgelegd (Z130210/D006317) op de grondexploitatie op grond van artikel 87 van de gemeentewet. Het college kan informatie ten aanzien waarvan hij een verplichting tot geheimhouding heeft opgelegd, verstrekken aan de raad artikel 88, tweede lid Gemeente wet. Deze geheimhouding geldt vervolgens ook voor de raad, totdat de raad de geheimhouding opheft (artikel 89, tweede en vierde lid Gemeentewet.).

Afstemming

De gemeente werkt voor het plan samen met woningcorporatie Sité en zorgorganisatie Markenheem. In samenwerking met de partners en het dorp (d.m.v. de charettes en de bouwdag) is het plan tot stand gekomen.

Intern is afstemming geweest met de clusters omgeving, wonen en werken, buiten, juridische zaken, communicatie, financiën en strategie en portefeuillehouder Gosselink.

Beoogd effect

Door het toevoegen van deze mooie nieuwe buurt aan Hummelo bieden we de woningzoekenden uit Hummelo, gemeente Bronckhorst en van daarbuiten mooie woningen waarin zij prettig kunnen wonen en leven.

Argumenten

1.1 Er zijn veel positieve zienswijzen ingediend.

De reactienota zienswijzen is uitgewerkt in bijgevoegde reactienota. Er zijn 15 zienswijzen binnengekomen voor het plan, waarvan 14 positief en 1 proforma. De pro forma zienswijze bevatte geen inhoudelijke gronden en is daarom niet meegenomen in de verdere behandeling.



2.1 Het omgevingsplan is op enkele punten aangescherpt

Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen waarop het omgevingsplan is aangepast, dit zijn aanscherpingen om het stedenbouwkundig plan ruimtelijk mogelijk te maken. Voor het overige is het plan ongewijzigd gebleven.

2.2 Er zijn geen onoverkomelijke planologische belemmeringen

Voor het plan zijn onderzoeken uitgevoerd en is er een ruimtelijke onderbouwing opgenomen in het daarvoor opgestelde omgevingsplan en het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Er is overleg en inspraak geweest met instanties en de omgeving. De ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken wijzen uit dat het plan planologisch en economisch uitvoerbaar is.

2.3 De verschillende planonderdelen passen binnen het beleid

Er zijn onderzoeken uitgevoerd en er is een ruimtelijk onderbouwing opgenomen. Het plan past binnen het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.4 De woningbouwopgave wordt mede door dit woningbouwplan ingevuld

Met het voorliggende initiatief worden er ca. 65 woningen toegevoegd aan de woningbouwvoorraad van Bronckhorst. Het woningbouwprogramma zoals in het voorlopig stedenbouwkundig plan is opgenomen bevat ongeveer 70 % betaalbare woningen, met 18% sociale huur, 24% sociale koop (starterswoningen), 15% overig betaalbaar en 15% levensloopgeschikte (zorg)woningen.

3.1 De grondexploitatie Stokhorsterpark is sluitend

De grondexploitatie van de gemeente gaat over het totale plangebied dat door de gemeente wordt ontwikkeld en gerealiseerd. In de grondexploitatie (GREX) staan de woningaantallen per categorie en de financiële onderbouwing van het plan. Het resultaat, van de planvorming, het tekenen, optimaliseren, rekenen en de onderhandeling, is een sluitende grondexploitatie voor de gemeente.

3.2 De risico's van grondexploitatie Stokhorsterpark zijn beperkt

De risico's zijn beperkt, de grond is in eigendom, de bodem is onderzocht en er is veel belangstelling voor de woningen. Het grootste risico is een mogelijk beroep bij de Raad van State, dit zal tot vertragingsschade leiden, gezien de binnengekomen zienswijzen lijkt het risico beperkt.

3.3 We handelen conform gebruikelijke werkwijze grondexploitaties

De gehanteerde werkwijze in dit plan sluit aan bij de gebruikelijke werkwijze grondexploitaties. Door de ramingen van deze grondexploitatie in de gemeentelijke meerjarenbegroting te verwerken is deze actueel.



4.1 De welstandnota heeft aanvulling ten behoeve van Stokhorsterpark.

Voor het plan is er een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt wat een aanvulling is op de 'Welstandnota Bronckhorst'. Aan de hand van deze plannen wordt de bouwvergunning getoetst.

Kanttekeningen

1.1 Mogelijk wordt in beroep gegaan bij de Raad van State

Het is mogelijk dat iemand na de vaststelling van het omgevingsplan in beroep gaat bij de Raad van State. De verwachting is dat de gemeente het gehele proces succesvol kan afronden (inclusief een mogelijke Raad van State procedure).

3.1 Er is nog sprake van een risico in de grex als het gaat om de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen

Het risicoprofiel van de grondexploitatie is aanvaardbaar risico omdat er nog optimalisatiemogelijkheden zijn in het plan en dit tekort naar verwachting terug kan worden gebracht door o.a. de realisatiestimulans. Het resultaat van de grondexploitatie geeft daarnaast geen volledige ruimte om de afdracht aan de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen te kunnen doen. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar de geheime grondexploitatie.

Een grondexploitatie is geen "exacte wetenschap".

Er kunnen zich altijd ontwikkelingen voordoen waarop de gemeente geen of nauwelijks invloed heeft. Dergelijke omstandigheden kunnen de financiële haalbaarheid van dit plan onder druk zetten.

Kosten, baten en dekking

Grondexploitatie

Voor het plangebied is een grondexploitatieberekening uitgewerkt. Alle kosten en grondopbrengsten leiden via een eindwaardeberekening tot een voor de gemeente financieel haalbaar plan. In bijgevoegde geheime grondexploitatie is de berekening nader uitgewerkt en toegelicht.

Kredietaanvraag grondexploitatie

Op basis van de planning en de grondexploitatie wordt de raad gevraagd om € 4.749.100 budget beschikbaar te stellen. Deze kosten kunnen worden gedekt uit de grondexploitatie van Stokhorsterpark. Daarnaast verwachten we € 4.855.100 opbrengsten. Het is hiermee een economisch uitvoerbaar, haalbaar plan.

Tussentijdse wijzigingen in de komende jaren kunnen bij actualisaties leiden tot een kredietaanpassing

Kredietaanvraag Buitenplanse kosten

Vanwege de koppelkansen en efficiencyoverwegingen nemen we het waterprobleem van de naastgelegen wijk Veldhof mee in dit plan en voeren we de werkzaamheden aan de riolering



tegelijkertijd uit. Omdat de kosten voor het oplossen hiervan niet behoren tot de grex, moeten deze kosten worden gedekt uit de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen.

De exacte omvang van de bovenwijkse kosten en de daaruit voortvloeiende benodigde investering is op dit moment nog niet voldoende concreet. De indicatie van deze kosten vraagt om aanvullende technische uitwerking. Om die reden wordt in dit voorstel nog geen definitief krediet voor de bovenwijkse voorzieningen gevraagd. Zodra dit voldoende is uitgewerkt, wordt hiervoor een afzonderlijk college- en raadsvoorstel voorbereid, waarin de voorgestelde dekking vanuit de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen en waar van toepassing het rioleringsfonds wordt voorgelegd.

Uitvoering

Na besluitvorming door het college krijgen indieners van de zienswijzen schriftelijk bericht. Na besluitvorming van de raad wordt het vastgestelde plan gepubliceerd in Contact en het Gemeenteblad op www.overheid.nl.

Het vastgelegde plan komt ter inzage op www.ruimtelijkeplannen.nl en <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer>. De direct omwonenden worden per brief geïnformeerd over dit besluit. Ook informeren wij de Provincie Gelderland en Waterschap Rijn en IJssel dat het plan vastgesteld is.

Hengelo (Gld),
Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

de secretaris,
M.J.J. Rommers

de burgemeester,
P.J.M. van Domburg

Bijlagen

- Omgevingsplan Stokhorsterpark [link](#) (Openbaar)
- Reactienota zienswijzen – Nota ambtshalve wijzigingen Stedelijk gebied; Stokhorsterpark (Openbaar)
- Beeldkwaliteitsplan Stokhorsterpark (Openbaar)
- Grondexploitatie (Geheim)

