



Gemeenteraad Rucphen
Postbus 9
4715 ZG RUCPHEN

Onze referentie: Z22
Uw referentie:
Behandelaar: P.J.A. Engelvaart
Telefoonnummer: 0165-349706

Rucphen, **8 FEB 2023**
Onderwerp: Bestemmingsplan Zegge Oost

Geachte raad,

Met deze brief informeren wij u graag over de stand van zaken rond het bestemmingsplan Zegge Oost te Zegge.

Overeenstemming bereikt over de concept verkaveling

Tot onze vreugde kunnen wij u mede namens de gezamenlijke ontwikkelaars melden dat overeenstemming is bereikt over een concept-verkaveling voor dit gebied. Op basis hiervan kan het plan verder worden uitgewerkt en kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Kwaliteiten van het plan

Reeds eerder is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Over de stedenbouwkundige opzet van dat plan is nader overleg gevoerd. Van beide kanten is hoog ingezet op de maximale kwaliteit en haalbaarheid. In de tussentijd zijn de omstandigheden behoorlijk gewijzigd. De bouwsector kampt met hoge kostenstijgingen. Denk hierbij aan stijgende prijzen van materialen en voor inzet van onderaannemers. Daarbij is er ook zeker sprake van krapte op de arbeidsmarkt in deze sector. Van de zijde van de gemeente zijn de kwaliteitsnormen verhoogd door onder meer vaststelling van de groennorm en aandacht voor betaalbare woningen. Dit vergde een optimale afstemming en samenwerking om een plan te realiseren dat voor beide partijen acceptabel en haalbaar is.

Uitgangspunten plan

1. De opzet van het plan bestaat volledig uit koopwoningen. De capaciteit van het plan is 62 woningen.
2. De aanwezige groene elementen worden geïntegreerd in het plan. Verder wordt groen toegevoegd. Daardoor is sprake van een groene setting van dit plan.
3. Minimaal 16 woningen zullen een maximaal prijsniveau krijgen van € 287.000,-- v.o.n.
4. De gemeente zal haar eigen groen in eigendom behouden en integreren in het plan. Ook de percelen van Staatsbosbeheer zullen in het plan als groen worden opgenomen.
5. De categorie middelduur (30 %) wordt onderverdeeld in een goedkoop en een duur deel. De goedkoopste woningen binnen die categorie worden € 325.000,-- v.o.n., een aantal

Binnentuin 1
Postbus 9
4715 ZG Rucphen

T: 0165 34 95 00
F: 0165 34 13 75

Banknummer: 2850 07 319
IBAN: NL37BNGH0285007319
KvK-nr. 20164997

gemeente@rucphen.nl
www.rucphen.nl

gaat € 375.000,-- tot € 385.000,-- kosten en het resterende aantal in de middeldure categorie komt uit rond de NHG-grens van € 405.000,--.

6. In het plan komen patiowoningen, woningen twee onder een kap met een volledige plattegrond op de begane grond en tenslotte reguliere eengezinswoningen zowel twee onder een kap, rijwoningen en vrijstaande woningen. Er is sprake van een volledige mix van woningen. In het plan wordt verder voldaan aan de normen voor waterberging.

Planning van het bestemmingsplan

Het concept bestemmingsplan zal worden aangepast aan de laatste inzichten op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Verder worden de onderzoeken geactualiseerd en wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin de gemaakte afspraken worden vastgelegd. Het is de bedoeling dat het ontwerp-bestemmingsplan voor 1 juli a.s. ter inzage wordt gelegd en in de tweede helft van 2023 aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden zodat de bouw begin 2024 kan starten.

Trots op het resultaat

Wij zijn trots op het resultaat dat in gezamenlijk overleg is bereikt. Wij zijn van mening dat voor de kern Zegge sprake is van een prachtig plan met een goede differentiatie in de woningtypen. Uiteraard zal het plan op korte termijn via een omgevingsdialoog door de initiatiefnemers en de gemeente aan de omgeving worden gepresenteerd.

Wij vertrouwen er op u hiermee tot genoegen te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Rucphen,
de secretaris, de burgemeester,



Sandor Michielse



Marjolein van der Meer Mohr