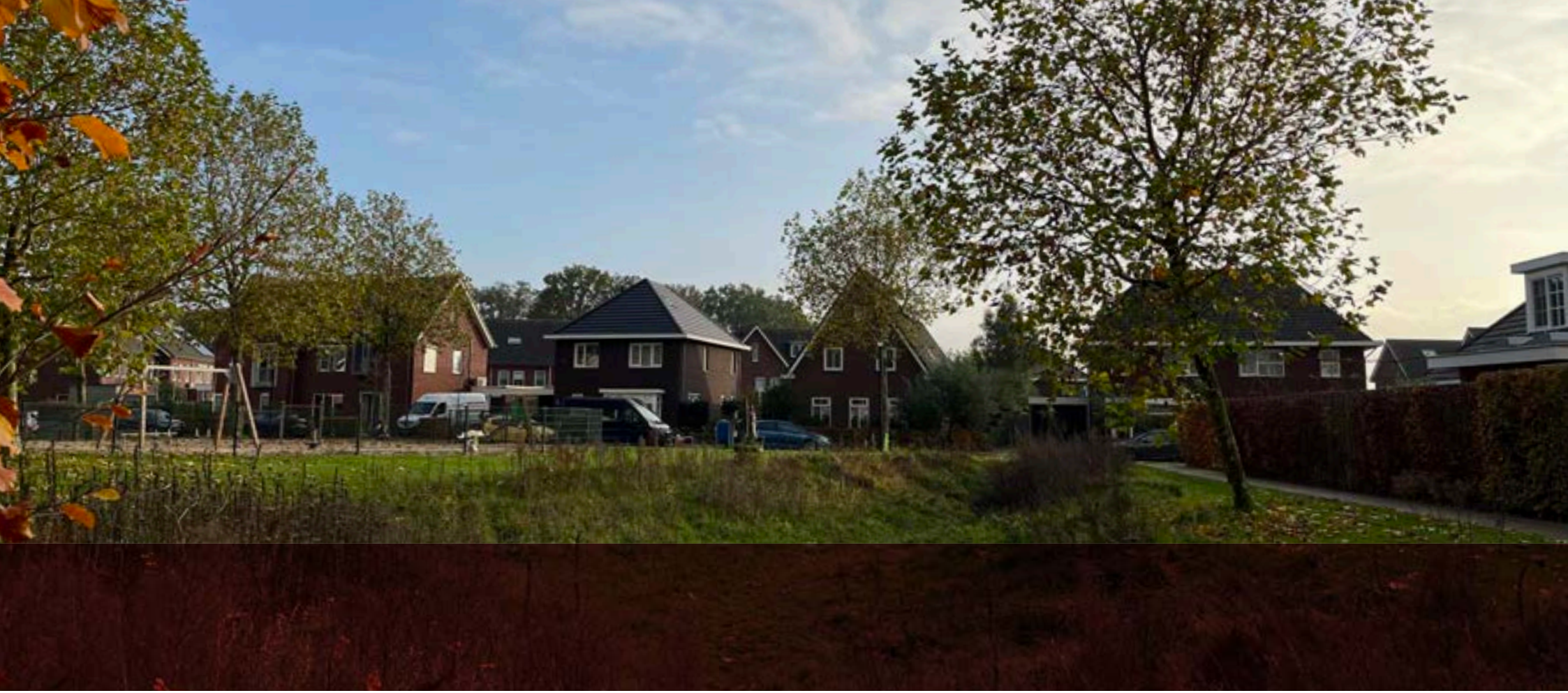




RUIMTE
VOLK



proWonen

Cité

Kernenaanpak Bronckhorst

Analyse van de woonopgaven en doorvertaling van de woonvisie in de vijf gebieden van de gemeente Bronckhorst

Eindrapport - oktober 2025

INHOUD

1	Inleiding	3
2	Vertrekpunt	7
3	Belangrijkste bevindingen en resultaten kernenaanpak	10
4	Gebied Hengelo en omgeving	15
5	Gebied Steenderen en omgeving	23
6	Gebied Vorden en omgeving	30
7	Gebied Zelhem en omgeving	38
8	Gebied Drempt - Hummelo - Keppel	46
9	Conclusies en kernenaanpak	53
10	Definities	56
	Colofon	58

1

Inleiding

Onze dorpen en het aantrekkelijke buitengebied bieden onze inwoners plek om goed te wonen. Dit willen we graag zo houden en daarnaast de komende jaren voldoende plek bieden aan inwoners, nieuwkomers of terugkeerders. Tegelijkertijd komen er verschillende ontwikkelingen op de gemeente Bronckhorst af. Er is een groeiende behoefte aan woningen, de woonlasten stijgen en de zorgvraag van onze inwoners groeit. Op dit soort opgaven hebben we in onze herijkte woonvisie een antwoord geformuleerd. Hier hebben we ook de ambitie vastgelegd om tussen 2025 en 2035 1.550-2.200 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad om de druk op de Bronckhorster woningmarkt te verlichten. Het grootste deel van deze woningen zal gerealiseerd worden in de kernen.

We willen graag dat het goed wonen blijft in de gemeente en dat nieuwe woningen op de juiste plek gerealiseerd worden. Om goed te kunnen blijven wonen en dit waar nodig te versterken, hebben we handvatten nodig om onze woningbouwambitie in de kernen goed te laten

landen, goed te kunnen sturen in deze opgave en adaptief te blijven programmeren. Het toevoegen van flexibele woningen, dus het extra inzetten ook op pre-mantelzorgwoningen, maakt dat we een flexibele woningvoorraad creëren die je als adaptief kan zien.

De gemeente Bronckhorst en de woningcorporaties Sité en ProWonen werken gezamenlijk per kern (en omgeving) aan kernenaanpakken. Het gaat hierbij om een uitwerking van de woonvisie, woonzorgvisie en het beleidskader wonen in het buitengebied, specifiek voor de grote kernen Hengelo, Steenderen, Vorden en Zelhem, het gebied Drempt - Hummelo - Keppel en hun omliggende omgeving en bijbehorende kleinere kernen.

WERKWIJZE

In dit document zijn per gebied de integrale opgaven in beeld gebracht. Er is een quickscan gemaakt van de belangrijkste woonopgaven in de kern en aanpalende opgaven die hierbij van

belang zijn, o.a. op het gebied van leefbaarheid, (zorg)voorzieningen, ruimtelijke structuur, bodem en water. Aanvullend is er in beeld gebracht welke (woningbouw)plannen er voor de komende jaren in de pijplijn zitten. Deze analyse is in een serie gesprekken per gebied voorgelegd aan dorpsorganisaties, zorg- en welzijnspartijen, initiatiefnemers, woningcorporaties en programmamanagers van de gemeente Bronckhorst.

Op basis van deze analyse hebben we per gebied en grote kern de kansen en opgaven benoemd en is een gezamenlijke inschatting gemaakt van het benodigde en mogelijke woningbouwprogramma. Dit omvat de aantallen woningen, de typen woningen en de doelgroepen waarvoor deze bestemd zijn. Ook zijn op de kaart locaties benoemd waar kansen en opgaven liggen die de komende jaren opgepakt kunnen worden. We zoeken gezamenlijk pro-actief naar locaties en projecten. Tegelijkertijd zijn we afhankelijk van ingediende plannen en kunnen de benodigde woningen uiteindelijk op andere locaties worden

gerealiseerd dan oorspronkelijk gedacht.*

In dit traject werkten we binnen een werkgroep van medewerkers van de gemeente Bronckhorst, woningcorporaties Sité en ProWonen en het team van RUIMTEVOLK. Gezamenlijk zorgden we voor de voorbereiding van de werksessies en processtappen, het opstellen van (tussen) producten en terugkoppeling breder in de organisaties.

LEESWIJZER

Na de **Inleiding** leest u in **Hoofdstuk 2** de belangrijkste ambities van de “Herijkte Woonvisie Bronckhorst 2025-2035” en het strategisch voorraadbeleid van de woningcorporaties. Vervolgens schetst **Hoofdstuk 3** de belangrijkste bevindingen voor de vijf verschillende gebieden binnen Bronckhorst. De daaropvolgende hoofdstukken, **Hoofdstuk 4 tot en met 8**, behandelen elk een specifiek deelgebied (Hengelo, Steenderen, Vorden, Zelhem, Drempt-Hummelo-Keppel) met gedetailleerde analyses van de demografie, woningvoorraad, opgaven en kansen per gebied. Tot slot rondt **Hoofdstuk 9** het rapport af met conclusies en in **Hoofdstuk 10** een overzicht van **definities**.

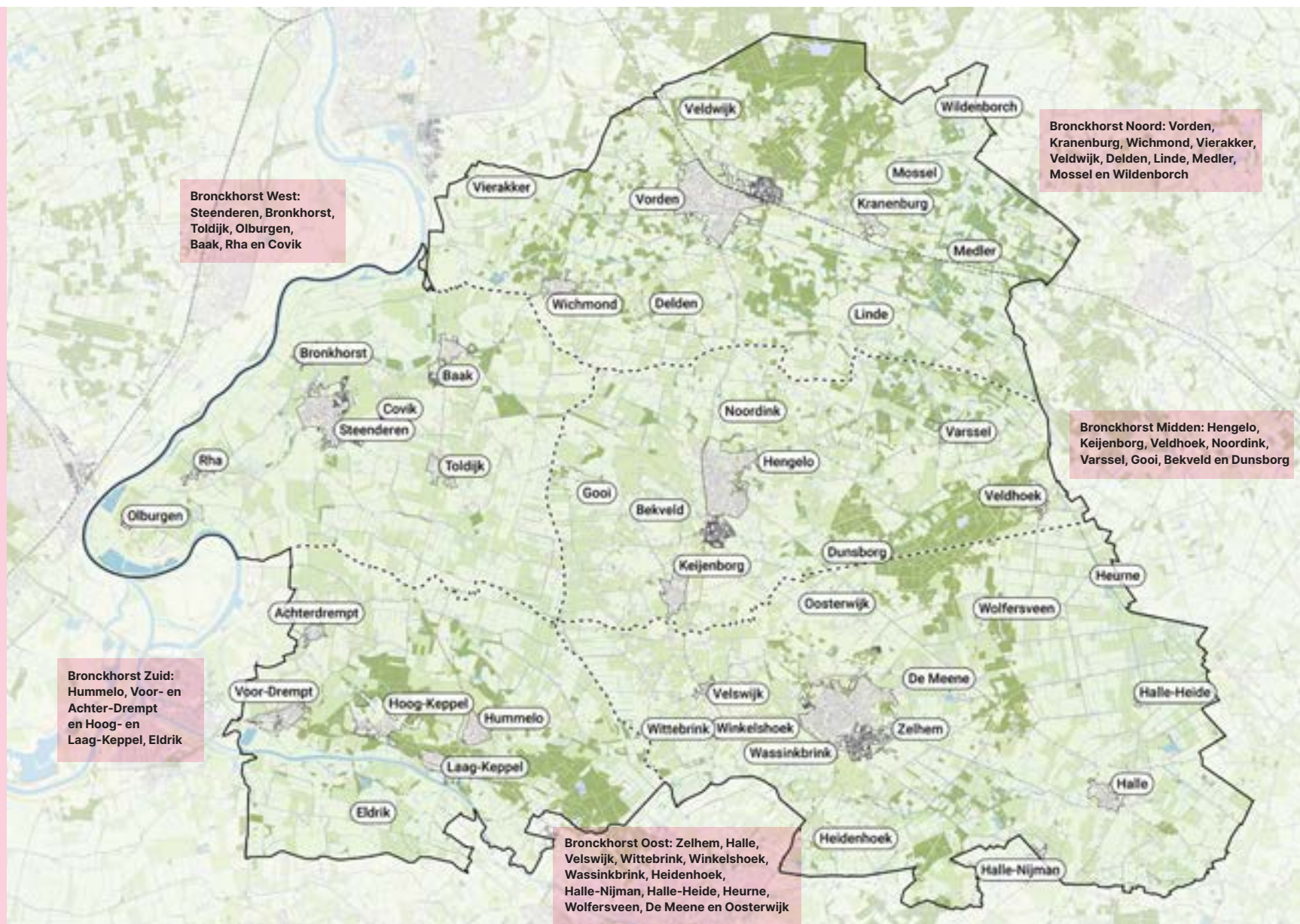
* De gemeente Bronckhorst heeft zelf weinig grond beschikbaar voor woningbouw. Daarom is de gemeente met name afhankelijk van initiatiefnemers om de woningbouwdoelen te realiseren.



Foto's werksessies
initiatiefnemers,
dorpsorganisatie,
welzijns- en
zorgpartijen
gemeente
Bronckhorst, april
2025 (bron: gemeente
Bronckhorst, 2025)

GEMEENTE BRONCKHORST: 44 KERNEN IN 5 DEELGEBIEDEN

Voor deze kernenaanpakken hebben we ervoor gekozen om de gemeente Bronckhorst met al haar 44 kernen op te delen in vijf deelgebieden. Deze deelgebieden zijn gebaseerd op de voormalige gemeentegrenzen. Het gaat om de gebieden Drempt, Hummelo en Keppel en omgeving, Hengelo en omgeving, Steenderen en omgeving, Vorden en omgeving, Zelhem en omgeving.



2

Vertretpunt

De **Herijkte Woonvisie Bronckhorst 2025-2035** draait om "Ruimte voor goed wonen en leven" en bereidt de gemeente voor op de woningmarkt en -voorraad tot 2035. Deze herijking is essentieel door demografische veranderingen, zoals de **dubbele vergrijzing**, een groeiende vraag naar **kleinere en betaalbare woningen**, en druk op de woningmarkt. Ook een toenemende zorgvraag, economische en leefbaarheidsuitdagingen, klimaatopgaven en ontwikkelingen in het landelijk gebied spelen hierbij een rol.

De visie is opgebouwd rond vier hoofdthema's die de basis vormen voor het **toekomstige Volkshuisvestingsprogramma**. Met een **kernenaanpak** wil de gemeente samen met woningcorporaties de woonvisie verder uitvoeren. De uitgangspunten van deze visie, die in dit hoofdstuk kort worden beschreven, dienen als vertrekpunt voor het analyseren van de opgaven en kansen per gebied binnen de gemeente Bronckhorst.

Met **strategisch voorraadbeleid** stuurt een woningcorporatie op de samenstelling van haar woningvoorraad. Deze moet passen bij de huidige en toekomstige behoefte aan woningen in aantallen en in typologieën.

1. WONINGBOUW EN WONINGBOUWPROGRAMMERING: PASSENDE WONING VOOR IEDEREEN

- Ambitie is om tot en met 2035 tussen de **1.700 en 2.200 nieuwe woningen** toe te voegen, met een ondergrens van 1.550 woningen (bij inachtneming van reeds gerealiseerde plannen) die wordt vastgelegd in de Regionale Woondealafspraken.
- Bij nieuwbouwprojecten moet tot 2030 **tweederde van de woningen betaalbaar** zijn: 28% sociale huur en 32% betaalbare koop (tot €370.000) en middenhuur (tussen €900,07 en €1.184,82 per maand). Voor starters geldt een specifieke grens van maximaal €260.000 (prijsspeil 2025).
- **Sociale huurwoningen** worden hoofdzakelijk in de **grotere kernen** (Hengelo, Hummelo, Steenderen, Vorden, Zelhem) toegevoegd, nabij voorzieningen en openbaar vervoer.
- De woningbouwprogrammering richt zich op het creëren van extra woningen voor **ouderen, jongeren, starters, mensen in een kwetsbare positie en arbeidskrachten**. Senioren worden gestimuleerd hun gezinswoning te verruilen voor levensloopbestendige woning met slaap- en badkamer op begane grond, de woning is rollator geschikt en heeft geen drempels of rolstoeltoegankelijke woningen.
- Hiermee stimuleren we doorstroming en zetten we in op gemengde dorpen en

wijken. We investeren in het toevoegen van woningen aan het begin en einde van de verhuistrein. Hierin is ook een behoefte bij senioren en empty-nesters te zien wat **grotere levensloopbestendige of rolstoeltoegankelijke woningen met (kleine) tuin in de kernen, in het duurdere segment**.

- Woningen kunnen worden gerealiseerd via **transformatie van bestaand vastgoed, inbreiding, uitbreiding en tijdelijke toevoegingen**, waarbij de gemeente inzet op het maximaal benutten van bestaande gebouwen door **woningsplitsing en transformatie**. Ook om het aantal kleine, betaalbare woningen te vergroten.
- De woningbouwambitie wordt **gespreid** over de gemeente: ongeveer 55% in de kernen, 30% op uitbreidingslocaties en 15% in het buitengebied.
- In het buitengebied zijn de mogelijkheden voor woningbouw verruimd.
- **Financiële ondersteuning** is beschikbaar via de Toekomstbestendig wonen lening en de Starterslening.
- Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen zijn **water en bodem sturend**. De gemeente monitort jaarlijks de realisatie en plannen om waar nodig bij te sturen en werkt adaptief.

2. WOONBEHOEFTE VAN AANDACHTSGROEPEN: ZORGEN VOOR ELKAAR

- Bronckhorst zet zich in voor een **divers aanbod** van passende woningen en woonvormen voor mensen (zowel jong als oud) met een **zorg- of ondersteuningsvraag**, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in hun vertrouwde omgeving.
- De gemeente neemt regie op het toevoegen van voldoende **levensloopgeschikte, geclusterde en zorggeschikte woonvormen** voor ouderen, **voornamelijk nabij voorzieningen in de grotere kernen**.
- De doelen tot en met 2030 omvatten het realiseren van **95 geclusterde woningen, 305 nultredenwoningen en 125 zorggeschikte woningen**. Dit kan zowel door het toevoegen van nieuwe woningen als het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad. Dat is 50% van deze opgave zal gerealiseerd worden door de woningcorporatie, de overige 50% zal met name een opgave zijn voor marktpartijen of particuliere initiatiefnemers.
- De gemeente stimuleert **doorstroming van ouderen** naar toegankelijke woningen, mede door bewustwordingsprogramma's zoals 75+ huisbezoeken.
- We moedigen **innovatieve en collectieve woonvormen** en hofjeswonen aan.

→ Om **mantelzorg** te faciliteren, wordt het mogelijk gemaakt om in het buitengebied een bijgebouw (zoals een mantelzorgwoning) bij de hoofdwoning te plaatsen.

→ De gemeente blijft zich inzetten voor de **huisvesting van statushouders**, ook via creatieve tussentijdse oplossingen zoals kamergewijze verhuur en doorstroomlocaties.

3. LEEFBAARHEID: STERKE DORPEN EN EEN LEEFBAAR PLATTELAND

→ Bronckhorst wil de **sterke gemeenschappen** en het **dorpse karakter** van de 44 dorpen en buurtschappen behouden en versterken.

→ Er wordt gewerkt aan **voldoende ontmoetingsplekken** voor sport, cultuur en verenigingsleven, inclusief een cultuurvisie en meerjarige uitvoeringsagenda.

→ De gemeente stimuleert een **gezonde en beweegvriendelijke leefomgeving** met basisvoorzieningen op maximaal 20 minuten fietsafstand.

→ De relatie tussen **wonen en leefbaarheid** is zeer belangrijk in de uitwerking van de woningbouwopgave.

→ Daarnaast is er aandacht voor **klimaatrobuuste buurten** door wateroverlast en hittestress te beperken bij nieuwbouw en herinrichting.

4. VERDUURZAMING: DUURZAAM EN TOEKOMSTBESTENDIG WONEN

→ Bronckhorst heeft als doel om uiterlijk in **2050 energieneutraal** te zijn.

→ De gemeente wil ervoor zorgen dat inwoners wonen in een **duurzame en energiezuinige woning** en een **toekomstbestendige woonomgeving**.

→ De gemeente hanteert **vijf leidende principes** voor de route naar energieneutraal, waaronder bijdragen aan een fossielvrije warmtetransitie en lokaal eigenaarschap.

→ Inwoners worden gestimuleerd hun **woning te verduurzamen**. Een uitvoeringsplan voor woningverduurzaming richt zich op natuurlijke investeringsmomenten. Intermediairs, voorlichting en een verduurzaming-begeleider ondersteunen woningeigenaren hierbij

→ Met woningcorporaties worden afspraken gemaakt over de **verduurzaming van sociale huurwoningen**.

→ Bewustwording wordt gecreëerd via **Dorps Energie Processen** (DEP's).

3

Belangrijkste
bevindingen
en resultaten
kernenaanpak

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste bevindingen en resultaten - in algemene zin - na de analyse van de vijf gebieden. Ook gaan we in op de voorgestelde verdeling van het aantal woningbouwplannen per gebied. Dit gaat om het aantal resterende plannen per gebied, er zijn immers al een groot aantal woningbouwplannen - zowel hard als zacht - in behandeling.

Grote kernen in gemeente Bronckhorst vrij vergelijkbaar

De grote kernen in de gemeente Bronckhorst zijn vrij vergelijkbaar. Dit geldt voor het voorzieningenniveau, maar ook voor de omvang en samenstelling van de inwoners en de woningvoorraad. Zowel huishoudenssamenstelling als de demografische opbouw per gebied is vergelijkbaar, wat betekent dat er geen grote verschillen per kern zijn.

Inzet nodig op kleinere woningen voor doelgroepen ouderen en starters/jongeren

De gemeente Bronckhorst kent een groot aandeel vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers. Daarom moet de inzet hoofdzakelijk gericht zijn op het realiseren van kleinere woningen voor de doelgroepen ouderen en starters/jongeren. Hierbinnen is er een duidelijke behoefte aan betaalbare woningen. Deze behoefte zien we overal, in zowel de grote en kleinere kernen en het buitengebied in de gemeente.

In alle kernen zien we mogelijkheden voor toevoegen binnen bestaande contouren

In alle grote dorpen en de grote kleinere kernen worden mogelijkheden gezien om binnen de kern te bouwen, te verdichten en dorpsranden af te ronden, naast de inmiddels in ontwikkeling zijnde grotere uitbreidingslocaties.

Ontmoeting en samenkomen winnen aan belang

Op veel plekken zijn ontmoetingsplekken, of is men bezig met plannen voor uitbreiding of verbetering van de lokale ontmoetingsruimte. In de grotere kernen zijn er kansen om bestaande en succesvolle ontmoetingsruimtes nog beter te benutten. Hiervoor is van belang in een volgende stap met alle betrokken partijen goed in beeld te krijgen waar versterking gewenst is. Hierbij is ook aandacht voor bijvoorbeeld scholen, sportaccomodaties die (kunnen) functioneren als belangrijk ontmoetingspunt.

Ruimte nodig voor ontwikkeling in de kleine kernen

Er is een duidelijke behoefte aan woningbouw (waaronder sociale huur in beperkte mate) in kleinere kernen om deze kernen ook in de toekomst vitaal te houden. Onder de kleine kernen verstaan we alle kernen en buurtschappen, behalve de grote kernen. Er is een grote variatie in kleine kernen. Van buurtschappen met tientallen woningen, tot dorpen met een aantal honderd

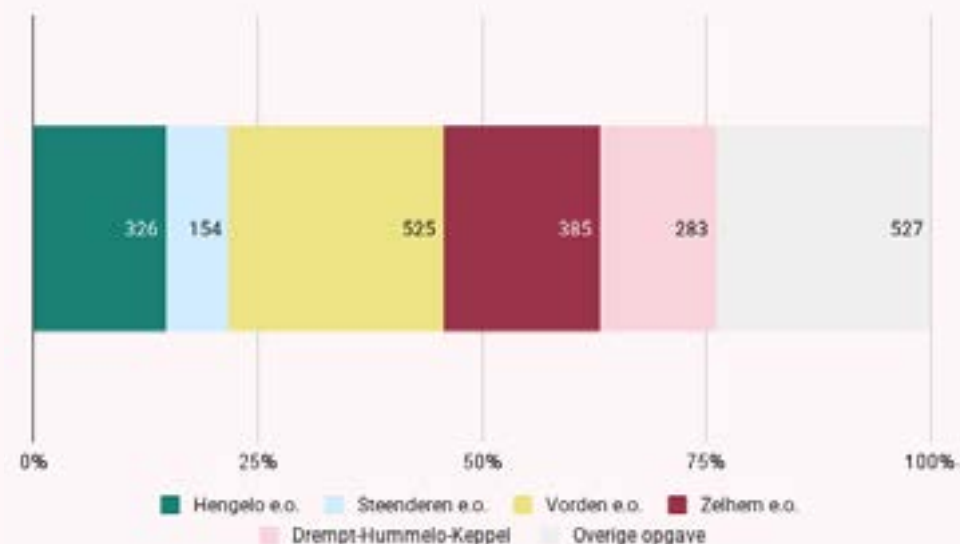
woningen. Woningen zijn nodig ten behoeve van de doorstroming, in stand houden van de voorzieningen, naar elkaar omkijken en daarmee voor de leefbaarheid in brede zin. Dit biedt kansen voor starters en ouderen. Daarom is binnen het totale woningbouwprogramma tot 2035 een reservering gemaakt van met name 390 woningen specifiek voor deze kleinere kernen. Woningen zijn ook nodig om voldoende draagkracht voor bepaalde voorzieningen te behouden. Ook vanuit jongeren is er een behoefte om in de kleinere kernen te blijven wonen; zij trekken nu weg omdat er geen mogelijkheden zijn. De sociale netwerken zijn sterk, zeker in de kleinere kernen en zijn van groot belang voor de toekomstbestendigheid en leefbaarheid. Bij de beoordeling van woningbouwplannen in de kleinere kernen betrekken we ook de woningen die reeds gerealiseerd zijn en in voorbereiding zijn. Ook kijken we, naast de behoefte aan woningen, naar de verhouding van het huidige aantal woningen in relatie tot de toevoeging.

Buitengebied ruimte tot circa 330 woningbouwplannen

In lijn met het huidige woonbeleid wordt 15% van de woningbouwplannen in het buitengebied gerealiseerd. Binnen de bandbreedte van de ambitie van 1.550 (Woondeal 2025) en 2.200 woningen reserveren we 233-330 woningen voor een vitaal buitengebied.

Nog circa circa 550 woningen in plannen nodig voor ambitie 2.200

Kijkend naar de ambitie tussen de 1.550 tot 2.200 woningen, en dit vergelijkend met de woningen die al in de huidige plannen zijn opgenomen, zien we dat met een totaal van 1.548 woningen de ondergrens van de ambitie nagenoeg gehaald wordt. Dit gaat om harde en dus onherroepelijke plannen, tot zachte ingediende plannen die in behandeling zijn tot potentiële plannen, visies en ideeën. De woningbouwproductie is de afgelopen jaren goed op stoom gekomen. Vanwege het risico dat zachte plannen niet doorgaan en om de Bronckhorster ambitie te halen zijn nog ongeveer 527 woningen (tot de eerder genoemde bovengrens) extra in plannen nodig. Hierbij blijven we ruimte houden om adaptief te programmeren en blijven we gaandeweg monitoren.



	Totaal aantal woningen in plannen	Totaal aantal bestaande woningen	Aandeel van totaal aantal woningen in Bronckhorst	Bandbreedte ondergrens: 1550*		Bandbreedte bovengrens: 2200	
				Ambitie 1550 vertaald naar rato (excl. reservering kleine kernen + buitengebied)	Nog in te vullen woningbouw-plannen ondergrens	Ambitie 2200 vertaald naar rato	Nog in te vullen woningbouw-plannen bovengrens
HENGELO	264	3730	23%	210	-54	336	72
STEENDEREN	96	2078	13%	117	21	187	91
VORDEN	485	3814	23%	215	-270	343	-142
ZELHEM	345	4871	30%	275	-70	438	93
DREMPT-HUMMELO-KEPPEL	283	1960	12%	110	-173	176	-107
TOTAAL	1473	16453	100%	928	-546	1480	7

* dit is een momentopname, de aantallen kunnen fluctueren

Verdeling woningbouwplannen over grote kernen (zie figuren)

Dit schema vergelijkt het totale aantal woningbouwplannen voor de vijf grote kernen met de gemeentelijke ambitie van 1.550 tot 2.200 woningen. Voor deze vergelijking is de totale ambitie naar rato verdeeld, gebaseerd op het huidige aantal woningen per kern. Hierbij zijn de gereserveerde woningen voor het buitengebied (15% van de totale ambitie) en de kleine kernen (390 woningen) buiten beschouwing gelaten. De druk op de woningmarkt is momenteel overal in de gemeente voelbaar. Om het woningtekort in te lopen en tegelijkertijd een evenwichtige ontwikkeling te waarborgen, hebben we gekozen voor een verdeling van de toe te voegen woningen naar rato van het huidige aantal woningen per kern.

Dit uitgangspunt sluit aan bij de Omgevingsvisie, die streeft naar leefbare dorpen en een vitaal platteland. We willen woningbouw in alle kernen mogelijk maken, waarbij we in de kleinere kernen en buurtschappen rekening houden met de specifieke omvang en behoeften. Hierbij is het van belang dat we de identiteit en leefbaarheid van deze kernen behouden. Daarnaast is er een belangrijke reden om in de kleinere kernen geen te grote aantallen woningen toe te voegen.

Vanuit de langere termijn opgave in wonen en zorg, willen we met name oudere ouderen in de grotere kernen passende woonmogelijkheden bieden. Dit vereist een concentratie van bepaalde voorzieningen en een schaal die in kleinere kernen minder passend is. Deze benadering is gelinkt

aan de Woonzorgvisie. De huidige keuzes voor de verdeling van woningbouw zijn gemaakt met het oog op de huidige woningmarktdruk en de besluiten over gemeentelijke woningbouwambitie, herijkte woonvisie, woonzorgvisie, beleid woningbouw buitengebied en de regionale Woondeal.

Uit de analyse blijkt dat, om de ondergrens van de ambitie te bereiken, alleen voor Steenderen nog woningen aan de plannen moeten worden toegevoegd. Willen we de bovengrens van de ambitie realiseren, dan geldt dit ook voor Hengelo en Zelhem. De kernen Vorden en de cluster Drempt, Hummelo en Keppel lijken in dat scenario al voldoende woningen in de plannen te hebben. We zien dat in alle gebieden ook een aandeel sociale huur aanwezig is. In de volgende hoofdstukken gaan we dieper in op de (bijbehorende) kwalitatieve (rest)opgave - type woonproducten, doelgroepen, segmenten - per gebied.

Substantiële woonzorgopgave: nieuwbouw én geschikt maken bestaande voorraad

De gemeente staat voor een substantiële woonzorgopgave. Specifiek is er behoefte aan 125 zorggeschikte woningen, 95 geclusterde woningen en 305 nultreden woningen om aan de groeiende vraag naar geschikte woonruimte voor senioren te voldoen. Deze aantallen zijn vastgesteld in de Woonzorgvisie van de gemeente Bronckhorst. Een analyse van de huidige plannen (zowel hard als zacht) laat zien dat binnen de plannen - waarvan we het weten - de doelstelling van 305 nultreden woningen gehaald wordt.

De plannen moeten natuurlijk nog wel daadwerkelijk gerealiseerd worden. De opgave zit voor wat betreft de woonzorgopgave met name in het realiseren van geclusterde en zorggeschikte woningen in de gemeente Bronckhorst. De analyse van de bestaande woningvoorraad in de kernen laat zien dat een deel van de huidige voorraad hiervoor geschikt is of geschikt te maken.

Onderscheid tussen de jongere en oudere ouderen

Bij de planning van nieuwe woningen voor senioren is het essentieel om te differentiëren binnen deze brede doelgroep. De woonwensen en behoeften van 75-plussers zijn namelijk wezenlijk anders dan die van de groep tussen 55 en 75 jaar. De categorie zien we ook wonen in de kleinere kernen en geven aan hier graag te blijven wonen. Voor de eerste categorie zijn de voorkeurslocaties voor (nieuwe) seniorenwoningen nabij voorzieningen gelegen.

Vanuit deze redeneerlijn hebben we indicatieve woonzorgcirkels opgenomen in de analysekaarten. Deze cirkels, met een straal van 450 meter tot een supermarkt of dorpscentrum, zijn gebaseerd op de maximale acceptabele loopafstand voor mensen die ondersteuning nodig hebben bij het lopen. In de kernen van de gemeente Bronckhorst beslaan deze cirkels vaak een groot deel van de bebouwde kom, dat maakt een groot deel van de kern geschikt voor seniorenwoningen.

Hiernaast is de rol van ontmoetingsplekken in zowel kleine als grote kernen cruciaal voor het

welzijn van de bewoners. Deze zijn nagenoeg overal aanwezig in de kernen groot en klein. De groep 'jongere ouderen' draagt hier vaak in grote mate aan bij door o.a. vrijwilligerswerk, zorg voor hun naasten en zijn hiermee dan ook van groot belang in de kleinere kernen.

Er wordt veel belang gehecht aan woningen die geschikt zijn voor zowel jongeren en starters als voor ouderen. In dit kader worden levensloopbestendig en conceptueel bouwen genoemd als kansrijke mogelijkheden. Hofjes dienen hierbij als een interessante typologie; deze bieden de mogelijkheid om in een kleine setting voor jong en oud samen te wonen.

Ruimte voor de grotere seniorenwoning

Voor de middenklasse ouderen zien we een duidelijke vraag naar woningen met een comfortabele oppervlakte van circa 100 m². Deze behoefte is niet beperkt tot de grote kernen; er is juist ook een sterke wens om in de vertrouwde omgeving van de kleinere kernen te kunnen blijven wonen. Om aan deze lokale vraag te voldoen en te zorgen dat ouderen in hun eigen dorp/ buitengebied of gemeenschap kunnen blijven, is het noodzakelijk om gericht en beheerst ruimte te creëren.

Verdeling op de lange termijn

De woningbouwopgave voor de gemeente Bronckhorst is aanzienlijk en vraagt om een zorgvuldige, strategische aanpak, zowel voor de korte als voor de lange termijn. Voor de huidige ambitie zetten we, gezien de gelijkwaardigheid van de kernen, in op een verdeling naar rato (zie vorige pagina). Dit zorgt voor een evenwichtige ontwikkeling en behoud van leefbaarheid in alle dorpen. Voor toekomstige ambities kan deze verdeling echter mogelijk anders komen te liggen. Daarom zetten we in om adaptief programmeren, om om te kunnen gaan met mogelijke onzekerheden over aantallen en locaties van woningen. Als er in de toekomst meer of minder woningen nodig zijn, de ruimte binnen de kernen schaarser wordt en er gezocht gaat worden naar woningbouwlocaties aan de randen of in het buitengebied, is een flexibele benadering noodzakelijk. De kernen Vorden en Zelhem lenen zich in de toekomst voor een extra plus op de woningbouwambities. De verstedelijking of uitbreiding richt zich vooral op ontwikkeling nabij mobiliteitsknooppunten en stedelijke voorzieningen, om zo duurzame en bereikbare woonmilieus te creëren. Vorden is in dit opzicht strategisch gelegen, goed bereikbaar met de trein en de bus, en biedt daarmee een interessant vestigingsklimaat, ook in de toekomst. Het functioneert bovendien als overloopgebied vanuit de stad Zutphen, wat de vraag naar woningen hier verder stimuleert. Op een vergelijkbare manier functioneert Zelhem als overloopgebied vanuit de stad Doetinchem. De toekomstige inzet op woningbouw rondom mobiliteitsknooppunten biedt op beide kernen dan ook kansen, mogelijk versterkt door het verder verbeteren van de treinverbinding Winterswijk-Zutphen, wat de bereikbaarheid en daarmee de aantrekkelijkheid van Vorden kan vergroten. Dit betekent dat Vorden en Zelhem een grotere rol kunnen spelen in het opvangen van de woningvraag, terwijl andere kernen zich meer zullen richten op het versterken van hun landschappelijke en landelijke kwaliteiten.

Deze Kernenaanpak is een uitwerking van de recent herijkte woonvisie van de gemeente Bronckhorst. De langetermijnvisie wordt, breder dan wonen, uitgewerkt in de herijking van de omgevingsvisie. Daarin krijgen deze langere termijn afwegingen een plek. Op basis van de bevindingen in deze kernenaanpak kunnen we bovenstaande notitie hiervoor alvast meegeven.

4

Gebied Hengelo en omgeving



Centraal in de gemeente ligt de kern Hengelo. Momenteel heeft het dorp 4.370 inwoners en telt 2.122 woningen. Hengelo vervult van oudsher een marktfunctie voor het omliggende gebied. De kern is ontwikkeld rondom de Remigiuskerk en dit vormt nog steeds de kern van het centrum waar veel winkels en horeca gelegen zijn.

Doordat de overige detailhandel en horeca zich concentreren rond de drie hoofdwegen naar Vorden, Ruurlo en Zelhem, kent Hengelo een langgerekt centrum. De kern Hengelo is bekend om de historische markten zoals de paardenmarkt en de veemarkt, mede door deze markten heeft het centrum een belangrijke sociale rol als plek voor ontmoeting en uitwisseling.

In 2024 werd een centrumvisie voor Hengelo opgesteld. Hiermee willen bewoners, gemeente en andere partijen de komende jaren in samenwerking inzetten op een compact dorpshart, meer leefbaarheid en verblijfskwaliteit, een goed bereikbaar en veilig centrum met duidelijke entrees. Naast versterking van het dorpshart wordt in de centrumvisie op de Paardenmarkt ingezet op een cluster van elkaar versterkende maatschappelijke voorzieningen, gecombineerd met woningen, die waarde toevoegen aan de directe omgeving en goed aansluiten op de omliggende openbare ruimte. Geschikte functies binnen dit cluster kunnen een onderwijs- of zorginstelling zijn, of een woonzorgcentrum. Ook een mix van functies (mixed-use) past hierbij, met bijvoorbeeld een combinatie van zorg, sport, onderwijs en (senioren)woningen.

De omgeving van Hengelo bestaat uit een kampenlandschap dat wordt gekenmerkt door haar kleinschaligheid, besloten karakter, microreliëf, grillige verkavelingspatronen en oude boerderijen. Het westen van het gebied Hengelo, op de grens tussen het rivierenlandschap en dekzandlandschap, bestaat uit broekland met rechtlijnige verkaveling en juist een open karakter.

In het gebied Hengelo liggen ook de kernen en buurtschappen Keijenborg, Veldhoek en Varsstel.

KERN	AANTAL INWONERS 	AANTAL WONINGEN 	PLANNEN 
HELE GEBIED (INCL. VARSSEL EN VELDHOEK)	8.065	3.730	327
HENGELO	4.370	2.122	264
KEIJENBORG	1.525	507	56

Figuur 1. Cijfers over het gebied Hengelo en omgeving. Peildatum bronnen: Aantal inwoners en woningen: CBS, 2024. Plannen: gemeente Bronckhorst, 2025



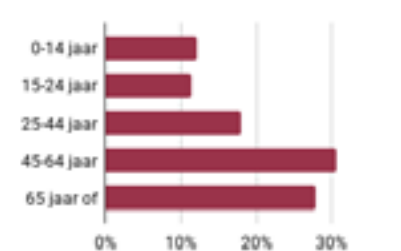
Figuur 2. Positionering gebied Hengelo en omgeving binnen de gemeente Bronckhorst.

HUISHOUDENSSAMENSTELLING HENGLO (CBS, 2024)



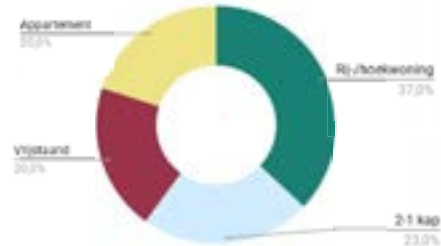
Figuur 3. 35% van de huishoudens in het gebied Hengelo en omgeving is alleenstaand.

LEEFTIJDOPBOUW HENGLO E.O. (CBS, 2024)



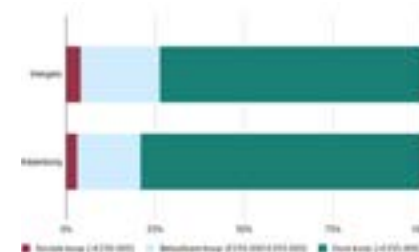
Figuur 4. Bijna 60% van de bevolking in het gebied Hengelo en omgeving is ouder dan 45 jaar.

TYPLOGIE WONINGEN KERN HENGLO (GEMEENTE BRONCKHORST, Z.D.)



Figuur 5. 20% van de woningen in het gebied Hengelo en omgeving zijn appartementen.

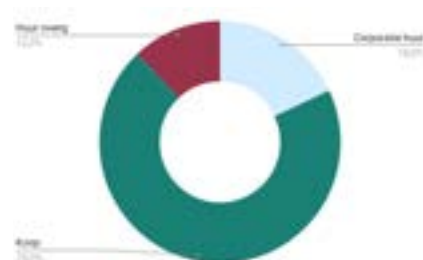
PRIJS KOOPWONINGEN KERN HENGLO EN KEIJENBORG (GEMEENTE BRONCK- HORST, 2025)



Figuur 6. In de kern Hengelo is het aandeel sociale koop 4%. Het aandeel betaalbare koop is 22%

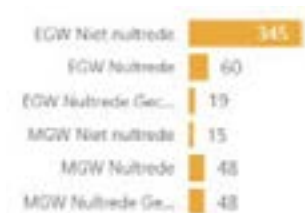
WOZ-waarde koopwoningen, prijsklassen uit de Regionale Woonagenda Hengelo en Keijenborg. Van een deel van de woningvoorraad is de WOZ-waarde onbekend.

EIGENDOM WONINGEN KERN HENGLO (STEC GROEP, 2022)



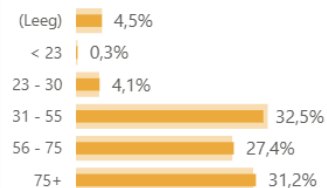
Figuur 7. 18% van de woningen in het gebied Hengelo en omgeving is in het bezit van de corporatie.

NULTREDEN WONINGEN HENGLO (PROWONEN, Z.D.)



Figuur 8. 33% van de corporatiewoningen in Hengelo is een nultreden woning.

LEEFTIJDOPBOUW CORPORATIEWONINGEN HENGLO (PROWONEN)



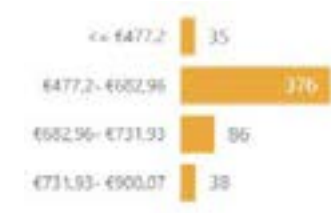
Figuur 9. Ruim de helft van de huurders van een corporatiewoning in Hengelo is 56 jaar of ouder (58,6%).

WONINGTYPE CORPORATIEWONINGEN HENGLO (PROWONEN, Z.D.)



Figuur 10. Het overgrote deel van de corporatiewoningen in Hengelo bestaat uit rijwoningen (hoek- en tussenwoningen) (78%).

KALE HUUR CORPORATIEWONINGEN HENGLO (PROWONEN, Z.D.)



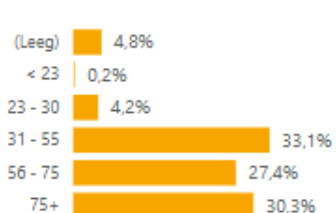
Figuur 11. 70% van de sociale huurvoorraad in Hengelo heeft een kale huurprijs tussen de €477,20 en €682,96.

NULTREDEN WONINGEN KEIJENBORG (PROWONEN, Z.D.)



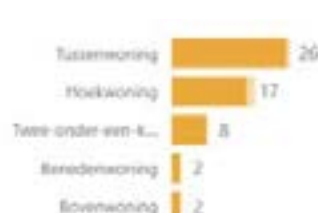
Figuur 12. 32% van de corporatiewoningen in Keijzenborg is een nultreden woning.

LEEFTIJDOPBOUW CORPORATIEWONINGEN KEIJENBORG (PROWONEN)



Figuur 13. Ruim de helft van de huurders van een corporatiewoning in Keijzenborg is 56 jaar of ouder (57,7%).

WONINGTYPE CORPORATIEWONINGEN KEIJENBORG (PROWONEN, Z.D.)



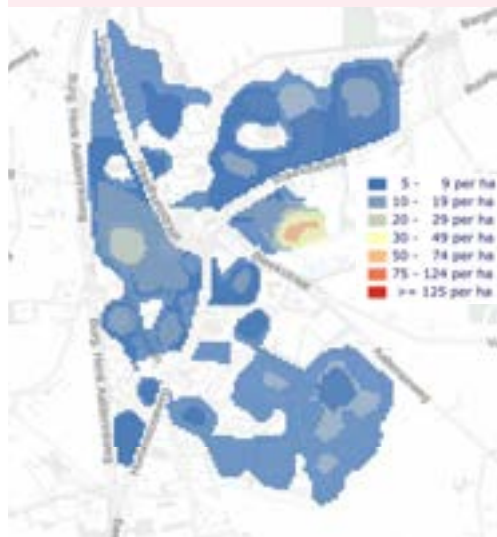
Figuur 14. Het overgrote deel van de corporatiewoningen in Keijzenborg bestaat uit rijwoningen (hoek- en tussenwoningen) (78,6%).

KALE HUUR CORPORATIEWONINGEN KEIJENBORG (PROWONEN, Z.D.)



Figuur 15. 72% van de sociale huurvoorraad in Keijzenborg heeft een kale huurprijs tussen de €477,20 en €682,96.

PROGNOSE 65+ERS 2022-2040



Figuur 16. De verwachte toename van het aantal 65+ers in Hengelo concentreert zich voornamelijk in het midden van de kern.

Bron: Woonzorgwijzer 4.0, Provincie Gelderland.

AFSTAND TOT EEN KOELE PLEK



Figuur 17. Het westelijke deel van het centrum van Hengelo en de meest zuidelijke woonwijk liggen het verste weg van een koele plek.

Een koele plek wordt gedefinieerd als een brede openbare buitenruimte van tenminste 200 m² waar de waargenomen temperatuur tijdens een zeer warme dag maximaal 35 graden celsius is, en die op een minimale afstand van (drukke) wegen ligt.

Bron: Klimateffectatlas (TAUW & HvA 2021)

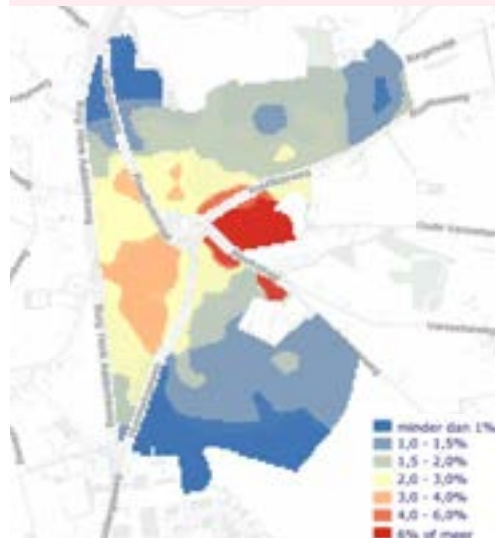
AANDEEL NULTREDEN WONINGEN



Figuur 18. De meeste nultreden woningen in Hengelo liggen in en rondom het centrum.

Bron: Woonzorgwijzer 4.0, Provincie Gelderland.

ONTWIKKELINGEN DEMENTIE 2016-2017



Figuur 19. Ten oosten van het centrum van Hengelo heeft de grootste stijging in de ontwikkeling van dementie plaatsgevonden. Dit is een logisch beeld gezien de locaties van het woonzorgcentrum op deze plek.

Bron: Woonzorgwijzer 4.0, Provincie Gelderland.

ANALYSE HENGELO EN OMGEVING



WONINGEN

- Momenteel bestaat het grootste deel van de woningvoorraad in Hengelo uit rij- en hoekwoningen en 2-onder-1 kapwoningen. Om in te spelen op de behoefte aan meer kleinere woningen en de ambitie vanuit de woonvisie hierin, ligt er een opgave in het toevoegen van andere en met name kleinere woningtypes (appartementen).
- Het aandeel sociale huur ligt op 19% in de kern Hengelo. De corporatiewoningen in Hengelo staan redelijk verspreid over het dorp, aan de randen staan voornamelijk koopwoningen.
- Ruim de helft van de huurders van een corporatiewoning (58,6%) is 56 jaar of ouder, slechts een klein deel van de corporatiewoningen in Hengelo wordt gehuurd door jongere huurders*.

* Kerncijfers wijken en buurten, 2024

- Naast de woningbouwbehoefte in de kern Hengelo is er ook vraag naar woningen in de relatief grotere kleinere kernen, waaronder Keijenborg. Op dit moment staan hier 56 woningen in de planvoorraad. In dit gebied ligt er tegelijkertijd een opgave gezien de nabijheid van twee geitenhouderijen met een bufferzone van 2 kilometer. Dit beperkt de woningbouwontwikkelingen momenteel.
- Van de 327 nieuwe woningen in de plannen bouwt ProWonen in dit gebied de komende jaren 54 in Hengelo (Hiddinks Weide) en zijn er 8 in Keijenborg gepland.



WONEN EN ZORG

- In de kern Hengelo zien we kansen voor het creëren van woonzorgcirkels. Deze staan indicatief op de kaart. Bijvoorbeeld rondom de supermarkt Albert Heijn en het medisch centrum, en het gebied rondom de supermarkt Aldi. We constateren dat de grote nieuwe woningbouwlocatie Hiddinks Weide in het noorden van Hengelo buiten deze woonzorgcirkels valt. Er ligt een opgave voor

om ook in deze woningbouwontwikkeling aandacht te houden voor ontmoeting.

- De bushaltes en het gemeentehuis, gelegen aan de westrand van het dorp, liggen maar voor een klein deel van de woningen in Hengelo binnen een comfortabele loopafstand voor mensen die slecht ter been zijn (300m).
- In de kern Hengelo is 22% van de inwoners jonger dan 25 jaar. Bijna een derde van de inwoners (31%) is 65 jaar of ouder. We zien dat het aandeel 65+ers binnen de kern Hengelo met name hoog is rondom De Bleijke (het huidige verpleeghuis) en ten (noord)westen van het centrum. Dit is een gebied waar ook veel corporatiebezit aanwezig is.
- Een groot deel van de huurders van sociale huurwoningen in kern Hengelo is 75 jaar of ouder (30%). Van de corporatiewoningen is 33% een nultredenwoning. Wanneer we kijken naar de huidige plannen blijkt dat deze voor het grootste deel bestaan uit nultredenwoningen. Gezien de verwachte vergrijzing, ligt er met name nog een opgave in het realiseren van geclusterde en zorggeschikte woningen.
- Een deel van de aangemerkte aanpasbare woningen valt binnen de woonzorgcirkels.

- In het gebied Hengelo zijn verschillende zorginstellingen gevestigd. In Hengelo heeft stichting Philadelphia, gericht op gehandicaptenzorg en ondersteuning en intramurale zorg. Markenheem heeft met Zorgcentrum De Bleijke een locatie met verpleeghuiszorg. In Keijenborg is zorgmaat De Slinge gevestigd, een intramurale opvang voor jongeren. Tot slot heeft Sa-Net locaties voor intramurale zorg en begeleid wonen in gebied Hengelo.



LEEFBAARHEID

- Hengelo heeft een compleet voorzieningenniveau op het gebied van onder meer detailhandel, zorg, welzijn, ontmoeting, sport en doet met vier supermarkten ook dienst voor de inwoners van de omliggende kernen.
- Er zijn voldoende mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in Hengelo zonder hinder van aandachtsgebieden en richtafstanden inzake milieu, veiligheid en gezondheid. Het bedrijventerrein in het zuiden valt wel gedeeltelijk binnen de richtafstand van twee geitenhouderijen. Grondeigenaren van locaties weten de gemeente goed te vinden. Deze plannen hebben en nemen we in behandeling en indien nodig jagen we deze aan.
- In de kleinere kernen is er ook behoefte aan het toevoegen van woningen, ten behoeve van de kansen voor starters en ouderen en het indirect behouden van de leefbaarheid.
- De huidige ontmoetingsplekken binnen de kern Hengelo zijn Ons Huis, de Meindershof, de bibliotheek en de dorpskamer. Deze plekken en de gebieden hieromheen zijn kansrijke zoekgebieden voor woningbouw, in relatie tot ouderenhuisvesting of andere aandachtsgroepen. De opgave ligt voor om met alle betrokken partijen te onderzoeken of in relatie tot het functioneren van de woonzorgcirkels deze ontmoetingsplekken versterking nodig hebben.
- Hoewel er niet direct plekken zijn waar de leefbaarheid of veerkracht onder druk staat, blijft het voor de toekomst een punt van aandacht. Om de situatie goed te houden, is het opgave in te blijven zetten op beheer en de sociale samenhang/veerkracht van de wijk of buurt.



VERDUURZAMING, BODEM EN WATER

- Een gezonde leefomgeving vraagt om voldoende koele en schaduwrijke plekken. De afstand tot een koele plek in de kern Hengelo is het grootst aan de zuidkant en de westkant van het centrum van Hengelo. Dit is ook een plek waar relatief veel inwoners van 65+ wonen en een potentiële woonzorgcirkel gemaakt kan worden. Wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden in dit gebied dient hier rekening mee gehouden te worden.
- In het kader van nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn er met name aan de westzijde en langs de beken rondom het dorp belemmeringen op het gebied van bodem en water. De hoger gelegen delen (essen) liggen met name in en rondom het noordelijke deel van het dorp.

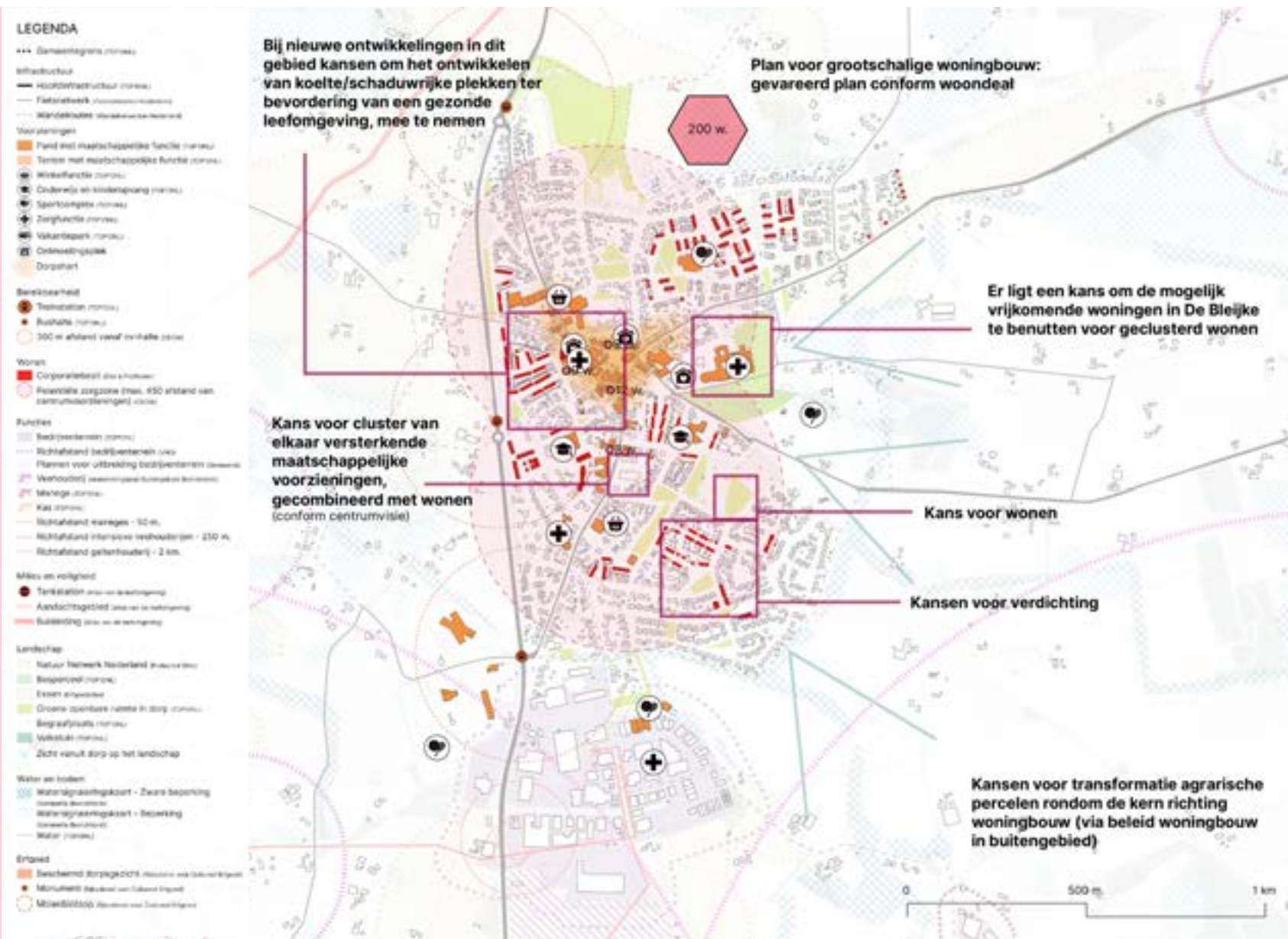
KANSENKAART HENGELO

Er zijn meer bouwplannen dan op de kaart staan. Sommige van deze plannen zijn nog niet openbaar, omdat ze zich nog in de ideeënfase bevinden, we nog geen toestemming hebben van de eigenaar, of de burens nog niet zijn geïnformeerd. Plannen voor minder dan vijf woningen worden niet getoond, tenzij het om een gemeentelijke locatie gaat. In onze gemeente bestaat een groot deel van de plannen uit projecten met minder dan vijf woningen per plan.

De **harde plannen** in Hengelo zijn weergegeven op de kaart, dit betreft 18 woningen. In de kern Hengelo zijn er zachte plannen voor 246 woningen. Naast de weergegeven plannen in Hengelo zijn er zachte plannen in de overige kernen en het buitengebied van het gebied Hengelo voor 62 woningen. Specifiek in Keijenborg zijn er plannen voor 62 woningen bekend, waarvan 62 zacht en 0 hard.

OPGAVE

Voor de komende jaren zoeken we in Hengelo nog ruimte voor maximaal **72 woningen** (bovenkant bandbreedte). Aangezien de huidige woningvoorraad momenteel voor een groot deel uit rij- en hoekwoningen en 2-onder-1 kapwoningen woningen bestaat en in het duurdere segment valt, is er in de nieuwbouw vooral behoefte aan het toevoegen van **kleinere woningen** binnen het **betaalbare segment**. Hierbinnen ligt er een opgave voor **sociale huur van ca. 36 woningen** waarvoor nog een locatie gezocht moet worden. Gezien het grote aantal nultredenwoningen binnen de plannen, zal binnen de planvorming ook vooral de focus liggen op **geclusterde en zorggeschikte woningen** voor **ouderen** en woningen voor **starters**.



Geldende beleidsdocumenten: Woonvisie, Woonzorgvisie, Centrumvisie Hengelo, Beleidsregels woningbouw in het buitengebied

5

Gebied Steenderen en omgeving



Steenderen bevindt zich in het westen van de gemeente, nabij de IJssel die de gemeentegrens vormt. Momenteel heeft het dorp 1.850 inwoners en telt 886 woningen. Steenderen ontstond rond het jaar 1000 op een oeverwal van de IJssel. Dat het water het gebied nog wel eens teisterde, is te zien aan de oude boerderijen, die op hoogten, een soort terpen zijn gebouwd. De kern is gelegen in de IJsselwaarden, een open landschap glooiend langs de IJssel, en wordt gekenmerkt door uiterwaarden en stroomrugontginningen. Dit zorgt voor een groene en waterrijke

omgeving. Steenderen heeft een compleet voorzieningenaanbod met voorzieningen zoals een basisschool, huisarts, een supermarkt en dorpshuis De Kei.

In het gebied rondom Steenderen liggen verschillende kernen en buurtschappen: Baak, Bronkhorst, Covik, Olburgen, Rha en Toldijk. Het hele gebied heeft 4.620 inwoners. De directe omgeving van de kernen biedt mogelijkheden voor ontspanning en recreatie, bijvoorbeeld door diverse fietsroutes onder andere langs de IJssel.

KERN	AANTAL INWONERS 	AANTAL WONINGEN 	PLANNEN 
HELE GEBIED (INCL. RHA, OLBURGEN, BRONKHORST, COVIK)	4.620	2.078	154
STEENDEREN E.O.	1.850	1.008	96
TOLDIJK E.O.	910	371	
BAAK E.O.	1.170	450	53

Figuur 20. Cijfers over het gebied Steenderen en omgeving. Peildatum bronnen: Aantal inwoners en woningen: CBS, 2024. Plannen: gemeente Bronckhorst, 2025



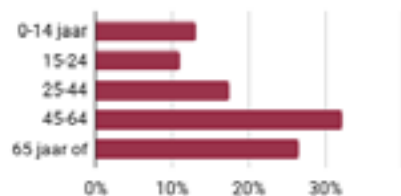
Figuur 21. Positionering gebied Steenderen en omgeving binnen de gemeente Bronckhorst.

HUISHOUDENSSAMENSTELLING STEENDEREN (CBS, 2024)



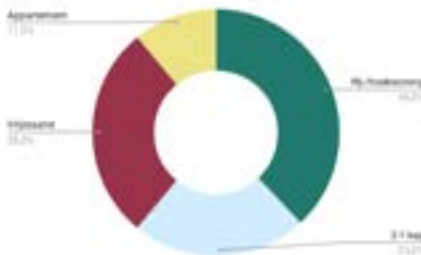
Figuur 22. Bijna 35% van de huishoudens in het gebied Steenderen en omgeving is alleenstaand.

LEEFTIJDOPBOUW STEENDEREN E.O. (CBS, 2024)



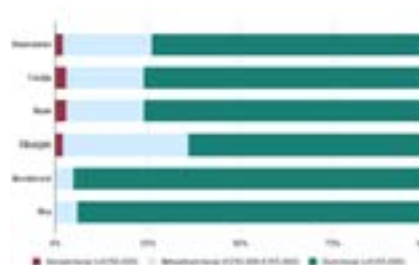
Figuur 23. Bijna 60% van de inwoners van het gebied Steenderen en omgeving zijn ouder dan 45 jaar.

TYPOLOGIE WONINGEN KERN STEENDEREN (PROWONEN, Z.D.)



Figuur 24. 38% van de woningen in Steenderen en omgeving zijn rij- of hoekwoningen en slechts 11% bestaat uit appartementen.

PRIJS KOOPWONINGEN STEENDEREN E.O. (GEMEENTE BRONCKHORST, 2025)



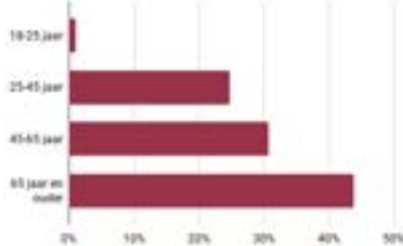
Figuur 25. 24% van de koopwoningen in de kern Steenderen zijn betaalbare koopwoningen. WOZ-waarde koopwoningen, prijsklassen uit de Regionale Woonagenda gebied Steenderen. Van een deel van de woningvoorraad is de WOZ-waarde onbekend.

EIGENDOM WONINGEN KERN STEENDEREN (STEC GROEP, 2022)



Figuur 26. 19% van de woningen in het gebied Steenderen en omgeving is in het bezit van de corporatie.

LEEFTIJDOPBOUW CORPORATIEWONINGEN (SITÉ, Z.D.)



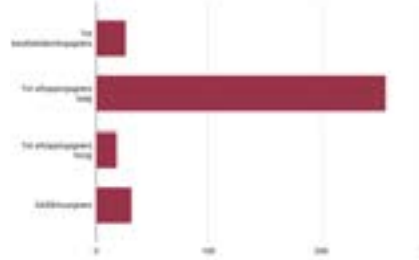
Figuur 27. Slechts 1% van de huurders van een corporatiewoning in het gebied Steenderen en omgeving is jonger dan 25 jaar.

Figuur 28. Ruim 30% van de corporatiewoningen in het gebied Steenderen en omgeving zijn 2-onder-1-kap-woningen.

WONINGTYPE CORPORATIEWONINGEN (SITÉ, Z.D.)



HUURPRIJS CORPORATIEWONINGEN (SITÉ, Z.D.)



Figuur 29. Ruim 75% van de sociale huurvoorraad in het gebied Steenderen en omgeving valt binnen de aftoppingsgrens laag.

Figuur 30. Iets meer dan 30% van de corporatiewoningen is een nultredenwoning.

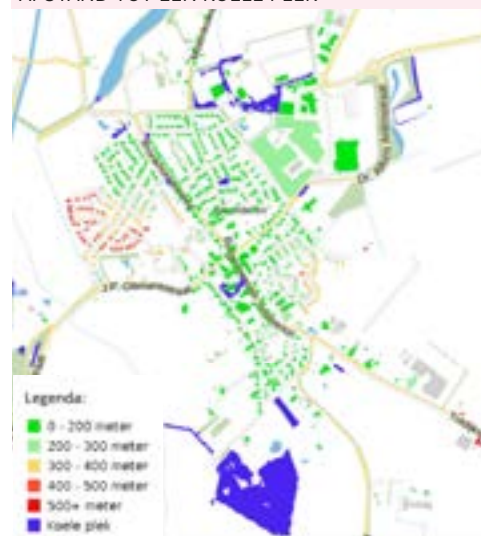
PROGNOSE 65+ERS 2022-2040



Figuur 31. De verwachte toename van het aantal 65+ers in Steenderen vindt voornamelijk plaats aan de west en oostkant van het dorp.

Bron: Woonzorgwijzer 4.0, Provincie Gelderland.

AFSTAND TOT EEN KOELE PLEK

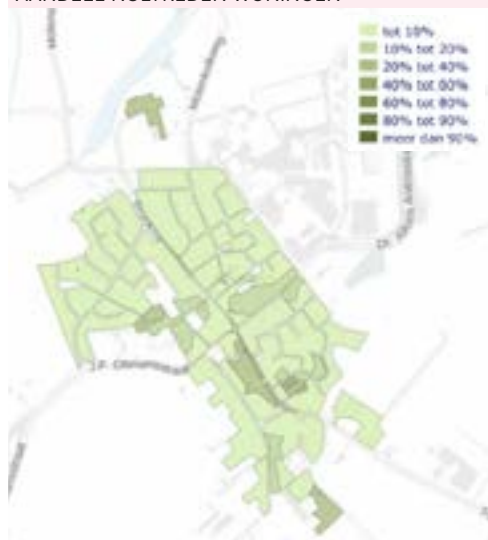


Figuur 32. De wijk ten westen van het centrum van Steenderen ligt het verste weg van een koele plek, en een paar woningen aan de oostzijde.

Een koele plek wordt gedefinieerd als een brede openbare buitenruimte van tenminste 200 m² waar de waargenomen temperatuur tijdens een zeer warme dag maximaal 35 graden celsius is, en die op een minimale afstand van (drukke) wegen ligt.

Bron: Klimateffectatlas (TAUW & HvA 2021)

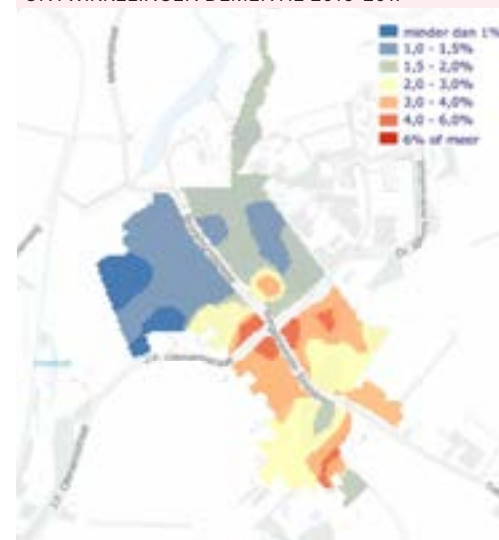
AANDEEL NULTREDEN WONINGEN



Figuur 33. Steenderen heeft weinig nultreden woningen, de meesten staan langs de hoofdstraat dichtbij de voorzieningen.

Bron: Woonzorgwijzer 4.0, Provincie Gelderland.

ONTWIKKELINGEN DEMENTIE 2016-2017



Figuur 34. In het centrum en het zuidelijke deel van Steenderen heeft een flinke stijging in de ontwikkeling van dementie plaatsgevonden.

Bron: Woonzorgwijzer 4.0, Provincie Gelderland.

ANALYSE STEENDEREN EN OMGEVING



WONINGEN

- Steenderen heeft een groter aantal rij- en hoekwoning dan gemiddeld (38% ten opzichte van 27% in de gemeente Bronckhorst). Daarnaast kent Steenderen relatief veel vrijstaande woningen ten opzichte van de andere grote kernen. De woningvoorraad bestaat voor slechts 11% uit appartementen. Om in te spelen op de behoefte aan meer kleinere woningen en de ambitie vanuit de woonvisie hierin, ligt er een opgave in het toevoegen van andere en met name kleinere woningtypes.
- Het aandeel sociale huur ligt op 19% in de kern Steenderen. Bijna alle corporatiewoningen liggen momenteel aan de oostzijde van de Bronckhorsterweg.
- Er zitten 154 woningen in de huidige planvoorraad. Hiervan landen er 96 in Steenderen (waaronder 22 van Sité), en 53 in Baak (waarvan 8 levensloopbestendige woningen)



WONEN EN ZORG

- Het gebied rondom het centrum is een kansrijk gebied voor een potentiële woonzorgcirkel.
- De grote nieuwe woningbouwlocatie in het noordwesten ligt buiten de potentiële woonzorgcirkel en ook buiten de comfortabele loopafstand (300m) van een bushalte.
- Er zijn meerdere bushaltes in het centrum van Steenderen. Deze zijn dus voor een behoorlijk deel van de woningen bereikbaar binnen een comfortabele loopafstand voor mensen die slecht ter been zijn (300m).
- Het aandeel 65+'ers is met name hoog ten oosten en westen van het centrum.
- 32% van de corporatiewoningen is een nultredenwoning. Wanneer we kijken naar de huidige plannen blijkt dat deze voor het grootste deel bestaan uit nultredenwoningen. Gezien de toename in vergrijzing, ligt er met name nog een opgave in het realiseren van geclusterde en zorggeschikte woningen.

→ De meeste nultreden woningen in Steenderen vallen binnen de woonzorgcirkel.

→ In Steenderen zijn geen locaties voor intramurale zorg gevestigd.



LEEFBAARHEID

- Steenderen heeft een kleinschalig maar compleet voorzieningenniveau dat ook dienst doet voor de inwoners van de omliggende kernen.
- Een klein deel van de woningen in Steenderen ligt binnen de maximale richtafstand voor het bedrijventerrein aan de noordzijde. De rest van het dorp ervaart geen hinder van aandachtsgebieden en richtafstanden inzake milieu, veiligheid en gezondheid.
- In de kleinere kernen is er ook behoefte aan het toevoegen van woningen, ten behoeve van de kansen voor starters en ouderen en het indirect behouden van de leefbaarheid. Hier ligt een opgave.

→ De huidige ontmoetingsplekken in Steenderen zijn De Kei en De Bongerd in het centrum van Steenderen. Deze plekken en de gebieden hieromheen zijn kansrijke zoekgebieden voor woningbouw, in relatie tot ouderenhuisvesting of andere aandachtsgroepen. De opgave ligt voor om met alle betrokken partijen te onderzoeken of in relatie tot het functioneren van de woonzorgcirkels deze ontmoetingsplekken versterking nodig hebben.

→ Hoewel er niet direct plekken zijn waar de leefbaarheid of veerkracht onder druk staat, blijft het voor de toekomst een punt van aandacht. Om de situatie goed te houden, is het opgave in te blijven zetten op beheer en de sociale samenhang/veerkracht van de wijk of buurt.



VERDUURZAMING, BODEM EN WATER

→ Een gezonde leefomgeving vraagt om voldoende koele en schaduwrijke plekken. De afstand tot een koele plek is het grootst aan de westkant van de kern. Hoewel hier een grote groene openbare plek vlakbij is, is daar een gebrek aan schaduw. Wanneer er

ontwikkelingen plaatsvinden in dit gebied, ligt er een opgave voor om hier rekening mee gehouden te worden.

→ Belemmeringen rondom bodem en water liggen met name aan de westzijde van de kern en in mindere mate aan de noord- en oostzijde. Daarnaast ligt Steenderen binnen het overstromingsrisico gebied van de IJssel (middelgrote kans: 1/30 tot 1/300 jaar).

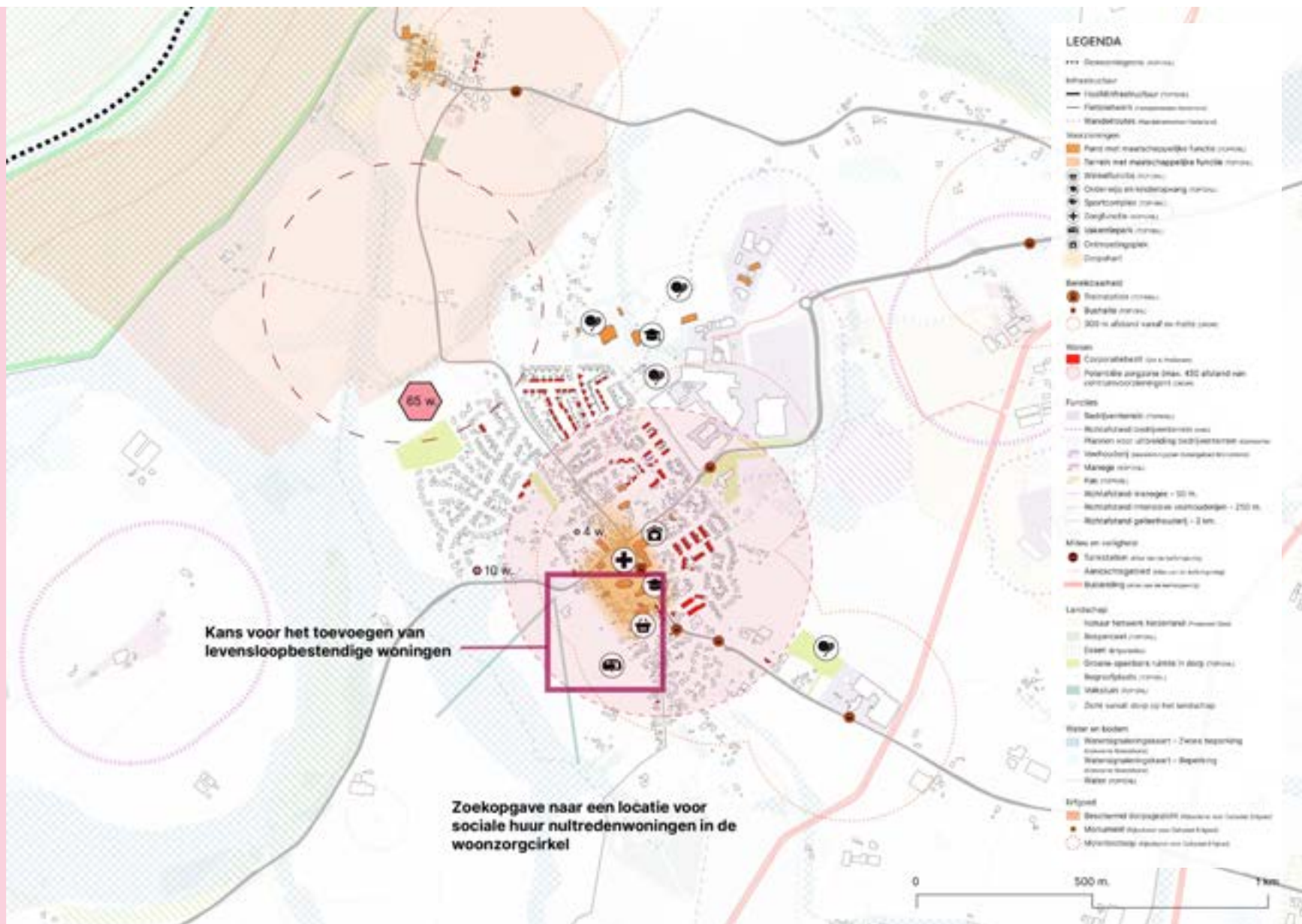
KANSENKAART STEENDEREN

Er zijn meer bouwplannen dan op de kaart staan. Sommige van deze plannen zijn nog niet openbaar, omdat ze zich nog in de ideeënfase bevinden, we nog geen toestemming hebben van de eigenaar, of de buren nog niet zijn geïnformeerd. Plannen voor minder dan vijf woningen worden niet getoond, tenzij het om een gemeentelijke locatie gaat. In onze gemeente bestaat een groot deel van de plannen uit projecten met minder dan vijf woningen per plan.

Harde plannen in Steenderen zijn weergegeven op de kaart. In de kern Steenderen zijn er zachte plannen voor 96 woningen. Naast de weergegeven plannen in Steenderen zijn er plannen in de overige kernen en het buitengebied van Steenderen voor 58 woningen. Specifiek in Baak zijn er plannen voor 54 woningen bekend, waarvan 8 zacht en 46 hard.

OPGAVE

Voor de komende jaren zoeken we in Steenderen nog ruimte voor **21 tot 91 woningen**. Aangezien de huidige woningvoorraad momenteel voor een groot deel uit rij- en hoekwoningen, vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen woningen bestaat en in het duurdere segment valt, is er in de nieuwbouw vooral behoefte aan het toevoegen van **kleinere woningen** binnen het **betaalbare segment**. Binnen de planvorming wordt met name gezocht naar een locatie voor **nultreden en geclusterde woningen** voor **ouderen** binnen de woonzorgcirkel.



Geldende beleidsdocumenten: Woonvisie, Woonzorgvisie, Beleidsregels woningbouw in het buitengebied

6

Gebied Vorden en omgeving



Vorden is gelegen aan de noordkant van de gemeente en telt 4.870 inwoners en 2.364 woningen. Vorden is ontstaan aan een doorwaadbare plaats in de Baakse Beek. Vanwege het zeer afwisselende en aantrekkelijke landschap van het stroomgebied, werden er hier rondom veel kastelen en landgoederen gesticht. Vorden staat met haar acht kastelen dan ook wel bekend als kastelendorp, en de omgeving kent flinke verschillen in hoogteligging, grondsoorten, natuur, waterhuishouding en verkavelingsvormen. Ten noorden van Vorden ligt natuurgebied het Groote veld, dat voornamelijk bestaat uit bos, en in het gebied rondom het dorp liggen enkele oude kampen en essen.

De kern Vorden heeft een divers voorzieningenaanbod met een gevarieerd winkelaanbod, horeca, onderwijs en zorgvoorzieningen en bedient hiermee ook de omliggende kernen.

Vorden is goed bereikbaar door de treinverbinding met Zutphen en Winterswijk. Door de ligging van Vorden en de goede bereikbaarheid van Zutphen oriënteert Vorden zich voor de aanvullende voorzieningen met name op Zutphen.

In de omgeving liggen de kernen Delden, Linde, Medler, Mossel, Kranenburg, Veldwijk, Vierakker, Wichmond en Wildenborch.

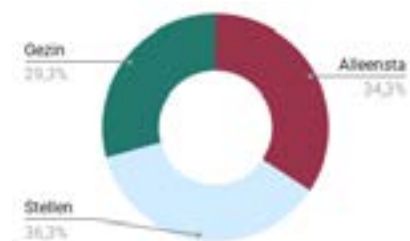
KERN	AANTAL INWONERS 	AANTAL WONINGEN 	PLANNEN 
HELE GEBIED (INCL. DELDEN, LINDE, MEDLER, MOSSEL, VELDWIJK, VIERAKKER, WILDENBORCH)	8.160	3.814	525
VORDEN	4.870	2.364	485
KRANENBURG	200	98	
WICHMOND	450	207	35

Figuur 35. Cijfers over het gebied Vorden en omgeving. Peildatum bronnen: Aantal inwoners en woningen: CBS, 2024. Plannen: gemeente Bronckhorst, 2025



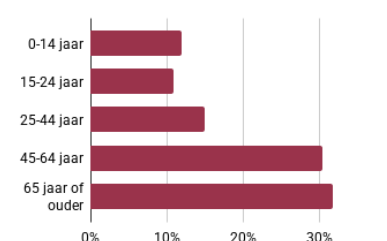
Figuur 36. Positionering gebied Vorden en omgeving binnen de gemeente Bronckhorst.

HUISHOUDENSSAMENSTELLING VORDEN (CBS, 2024)



Figuur 37. Bijna 35% van de huishoudens in het gebied Vorden en omgeving is alleenstaand.

LEEFTIJDOPBOUW VORDEN E.O. (CBS, 2024)



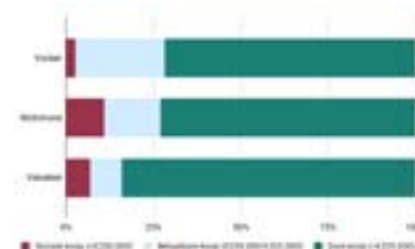
Figuur 38. Ruim 60% van de inwoners van het gebied Steenderen en omgeving zijn ouder dan 45 jaar.

TYPOLOGIE WONINGEN KERN VORDEN (CBS, 2024)



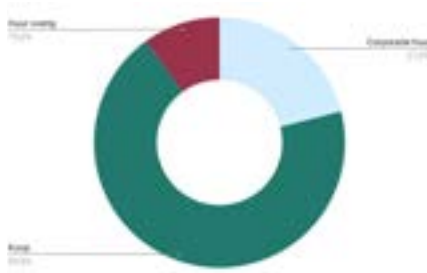
Figuur 39. Ruim 40% van de woningen in Vorden en omgeving zijn rij- of hoekwoningen en slechts 17% is een vrijstaande woning.

PRIJS KOOPWONINGEN VORDEN E.O. (GEMEENTE BRONCKHORST, 2025)



Figuur 40. 28% van de koopwoningen in de kern Vorden zijn betaalbare koopwoningen (€250.000-€355.000).

EIGENDOM WONINGEN KERN VORDEN (STEC GROEP, 2022)



Figuur 41. 21% van de woningen in het gebied Vorden en omgeving is in het bezit van de corporatie.

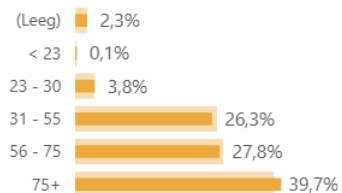
WOZ-waarde koopwoningen, prijsklassen uit de Regionale Woonagenda Vorden, Wichmond en Vierakker. Van een deel van de woningvoorraad is de WOZ-waarde onbekend.

NULTREDEN WONINGEN VORDEN (PROWONEN, Z.D.)



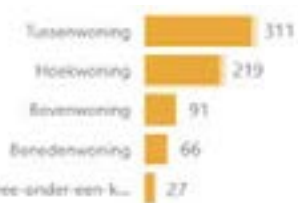
Figuur 42. Bijna 37% van de corporatiewoningen in Vorden is een nultreden woning.

LEEFTIJDOPBOUW CORPORATIEWONINGEN VORDEN (PROWONEN)



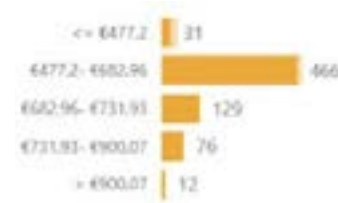
Figuur 43. Bijna 40% van de huurders van een corporatiewoning in het gebied Vorden en omgeving is 75+.

WONINGTYPE CORPORATIEWONINGEN VORDEN (PROWONEN, Z.D.)



Figuur 44. Bijna 75% van de corporatiewoningen in het gebied Vorden en omgeving bestaat uit rijwoningen (hoek- en tussenwoningen).

KALE HUUR CORPORATIEWONINGEN VORDEN (PROWONEN, Z.D.)



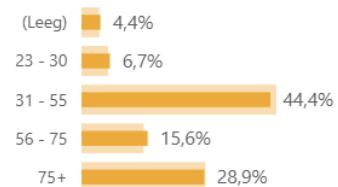
Figuur 45. 65% van de sociale huurvoorraad in het gebied Steenderen en omgeving heeft een kale huurprijs tussen de €477,20 en €682,96.

NULTREDEN WONINGEN WICHMOND (PROWONEN, Z.D.)



Figuur 46. 25% van de corporatiewoningen in Wichmond is een nultreden woning.

LEEFTIJDOPBOUW CORPORATIEWONINGEN WICHMOND (PROWONEN)



Figuur 47. 44,5% van de huurders van een corporatiewoning in Wichmond is 56 jaar of ouder.

WONINGTYPE CORPORATIEWONINGEN WICHMOND (PROWONEN, Z.D.)



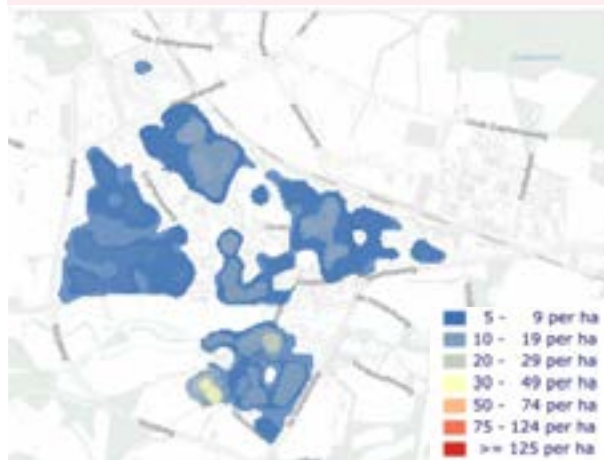
Figuur 48. Het complete aandeel corporatiewoningen in Wichmond bestaat uit rijwoningen (hoek- en tussenwoningen).

KALE HUUR CORPORATIEWONINGEN WICHMOND (PROWONEN, Z.D.)



Figuur 49. 60% van de sociale huurvoorraad in Wichmond heeft een kale huurprijs tussen de €477,20 en €682,96.

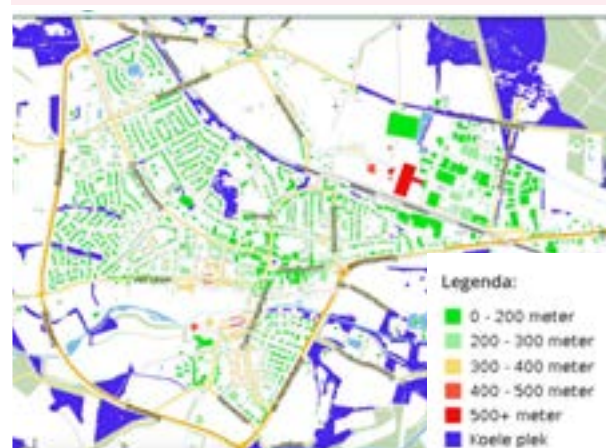
PROGNOSE 65+ERS 2022-2040



Figuur 50. De verwachte toename van het aantal 65+ers in Vorden vindt met name plaats in het zuiden van het dorp en in iets mindere mate rondom het centrum.

Bron: Woonzorgwijzer 4.0, Provincie Gelderland.

AFSTAND TOT EEN KOELE PLEK



Figuur 51. De woningen te zuiden van het centrum liggen het verste weg van een koele plek. Wel liggen deze dichtbij het wandelpad langs de Baakse Beek.

Een koele plek wordt gedefinieerd als een brede openbare buitenruimte van tenminste 200 m2 waar de waargenomen temperatuur tijdens een zeer warme dag maximaal 35 graden celsius is, en die op een minimale afstand van (drukke) wegen ligt.

Bron: Klimaateffectatlas (TAUW & HvA 2021)

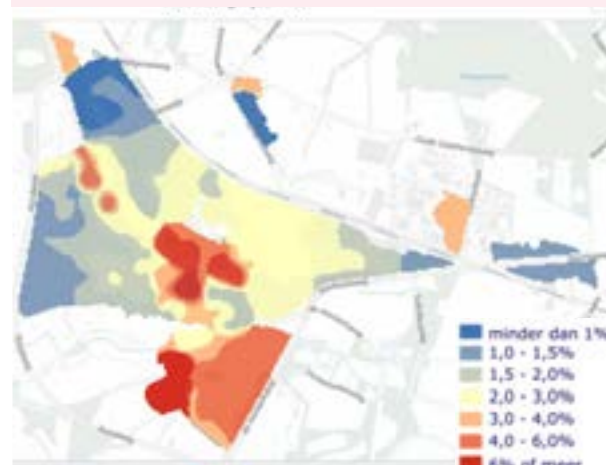
AANDEEL NULTREDEN WONINGEN



Figuur 52. Het aandeel nultreden woningen in Vorden ligt met name in het centrum, aan de west- en aan de zuidrand van het dorp.

Bron: Woonzorgwijzer 4.0, Provincie Gelderland.

ONTWIKKELINGEN DEMENTIE 2016-2017



Figuur 53. In en rondom het centrum en in het zuidelijke deel van Vorden heeft een flinke stijging in de ontwikkeling van dementie plaatsgevonden. Er heeft ook een stijging plaatsgevonden op verschillende plekken langs de noordrand van het dorp.

Bron: Woonzorgwijzer 4.0, Provincie Gelderland.

ANALYSE VORDEN EN OMGEVING



WONINGEN

- Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit rij- hoekwoningen (43%) en 2-onder-1 kapwoningen (23%). In Vorden is het aandeel vrijstaande woningen (17%) lager dan in de andere grote kernen*. Van de woningvoorraad bestaat 16% uit appartementen. Om in te spelen op de behoefte aan meer kleinere woningen en de ambitie vanuit de woonvisie hierin, ligt er een opgave in het toevoegen van andere en met name kleinere woningtypes.
- De woningvoorraad bestaat voor 21% uit corporatiehuur. De meeste corporatiewoningen liggen aan de noord- en westzijde van het dorp. Daarnaast ligt er in het zuiden een groot woonzorgcomplex van de woningcorporatie.
- Er zitten 525 woningen in de huidige planvoorraad in het hele gebied, waarvan 485 in de kern Vorden waaronder 74 (met name levensloopbestendige) woningen van ProWonen. Vorden heeft een groter aandeel aan plannen dan andere gebieden in de gemeente.

* Kerncijfers wijken en buurten, CBS, 2024

→ Er zijn 35 woningen gepland in Wichmond.

→ Vorden functioneert als overloopgebied vanuit de stad Zutphen.



WONEN EN ZORG

- Kansrijke plekken voor het creëren van woonzorgcirkels zijn er rondom het centrum en zorginstelling van Zozijn. Daarnaast ligt er een kans om een lichte woonzorgcirkel te maken rondom de zorginstelling van Sensire aan de zuidkant van Vorden.
- De nieuwbouwlocatie in het noorden raakt net aan de woonzorgcirkels. Er is aandacht nodig - en ligt dus een opgave - voor een goede (infrastructurele) aansluiting / verbinding van deze nieuwe ontwikkellocatie met ontmoetingsplekken en andere voorzieningen in het centrum.
- Het treinstation ligt aan de noordrand van het dorp, voor het grootste deel van de woningen buiten een comfortabele loopafstand voor mensen die slecht ter been zijn (300m). Er zijn wel meerdere bushaltes in het dorp die voor

de meeste woningen goed bereikbaar worden geacht voor deze groep. Alleen de woningen ten westen en noordwesten van het centrum van Vorden liggen verder af van een bushalte.

- Bijna 1 op de 3 inwoners in Vorden is 65 jaar of ouder (28% gemiddeld in Bronckhorst). Het aandeel 65+ 'ers zit met name geconcentreerd op Hackforterhof en het complex aan de Nieuwstad en is verder verdeeld over kern. Het aandeel mensen met dementie is vooral hoog in de zuidelijke wijk.
- 40% van de corporatiewoningen in Vorden wordt verhuurd aan 75+'ers. 37% van de corporatiewoningen zijn nultredenwoningen. Wanneer we kijken naar de huidige plannen blijkt dat deze voor het grootste deel bestaan uit nultredenwoningen. Gezien de toename in vergrijzing, ligt er met name nog een opgave in het realiseren van geclusterde en zorggeschikte woningen.
- In de kern Vorden zijn 3 verpleeghuislocaties van Sensire gevestigd, daarnaast is Villa Nuova een locatie waar verpleeghuiszorg geleverd wordt. Daarnaast is er een locatie voor begeleid wonen van Zozijn. Tot slot is Urtica de Vijfprong, gericht op mensen met psychische of geestelijke problematiek gevestigd in Vorden.



LEEFBAARHEID

- Vorden heeft een compleet voorzieningenniveau dat ook dienst doet voor de inwoners van de omliggende kernen.
- Vorden is goed bereikbaar met de trein en de bus en biedt daarmee een interessant vestigingsklimaat.
- Een klein deel van de woningen in Vorden ligt binnen de maximale richtafstand voor het bedrijventerrein aan de noordwestzijde. De rest van het dorp ervaart geen hinder van aandachtsgebieden en richtafstanden inzake milieu, veiligheid en gezondheid. Bij eventuele ontwikkeling van woningbouw in het zuiden dient er rekening te worden gehouden met het aandachtsgebied van het tankstation.
- Kansrijke ontmoetingsplekken zijn de Smidse en Albershof. Deze plekken en de gebieden hieromheen zijn kansrijke zoekgebieden voor woningbouw, in relatie tot ouderenhuisvesting of andere aandachtsgroepen. De opgave ligt voor om met alle betrokken partijen te onderzoeken of in relatie tot het

functioneren van de woonzorgcirkels deze ontmoetingsplekken versterking nodig hebben.

- In de kleinere kernen is er ook behoefte aan het toevoegen van woningen, ten behoeve van de kansen voor starters en ouderen en het indirect behouden van de leefbaarheid. Hier ligt een opgave.
- Hoewel er niet direct plekken zijn waar de leefbaarheid of veerkracht onder druk staat, blijft het voor de toekomst een punt van aandacht. Om de situatie goed te houden, is het opgave in te blijven zetten op beheer en de sociale samenhang/veerkracht van de wijk of buurt.



VERDUURZAMING, BODEM EN WATER

- 43% van de sociale woningvoorraad is Vorden is gebouwd tussen 1951 en 1970 en bijna 10% van de sociale huurwoningen is na 2011 gebouwd. De energie index van 79% van de woningen is label B of beter.

- Een gezonde leefomgeving vraagt om voldoende koele en schaduwrijke plekken. De afstand tot een koele plek is het grootst aan de zuidkant van het dorp. Dit heeft extra aandacht omdat dit tevens een plek is waar relatief meer 65+’ers wonen. Wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden in dit gebied dient hier rekening mee gehouden te worden.
- Aan de zuidkant van het dorp zijn belemmeringen voor ontwikkeling rondom bodem en water in verband met de Baakse Beek, en aan de noordkant langs de Oude Zutphenseweg. Het aantal hoger gelegen delen (essen) rondom het dorp is beperkt.

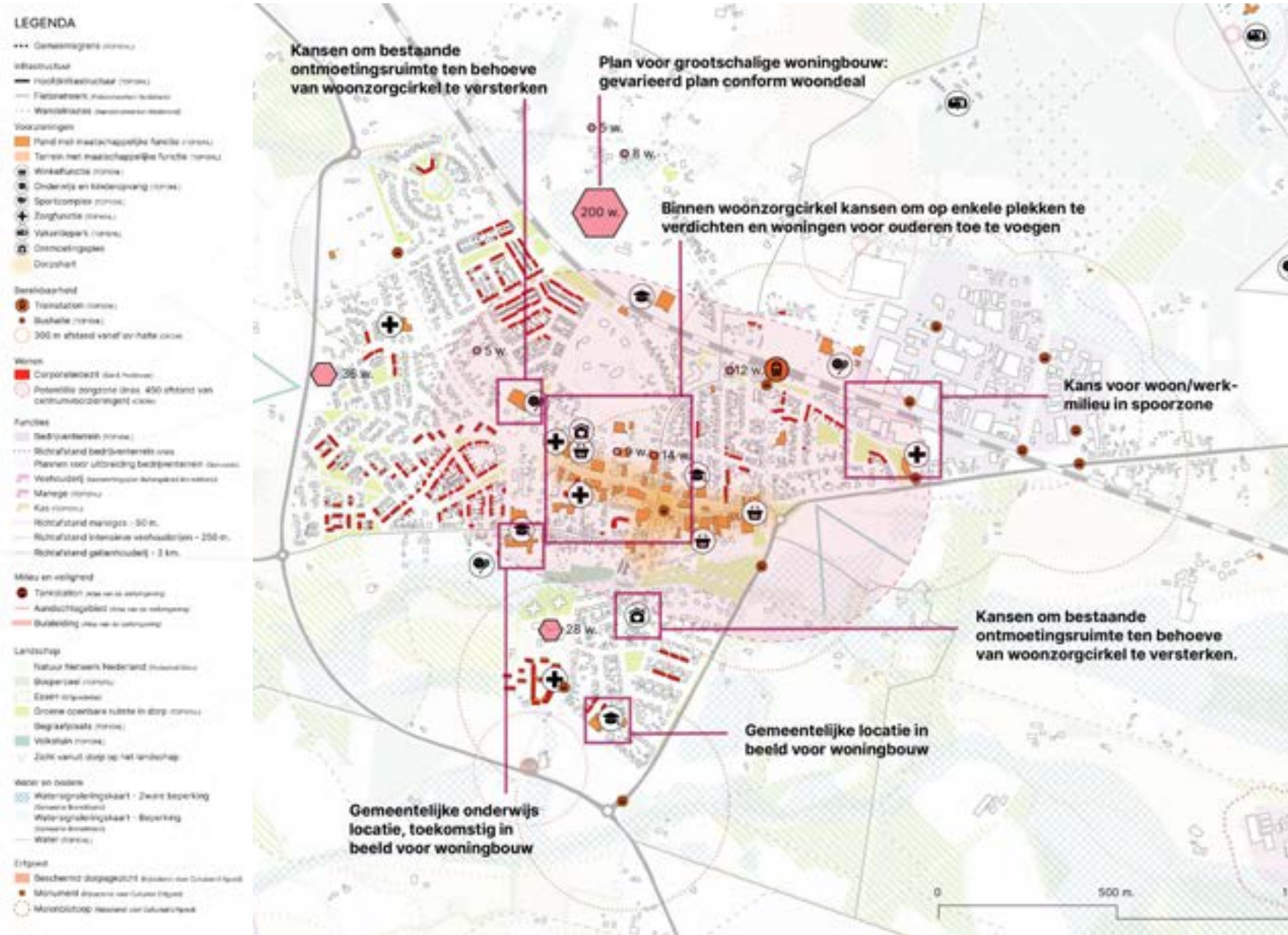
KANSENKAART VORDEN

Er zijn meer bouwplannen dan op de kaart staan. Sommige van deze plannen zijn nog niet openbaar, omdat ze zich nog in de ideeënfase bevinden, we nog geen toestemming hebben van de eigenaar, of de burens nog niet zijn geïnformeerd. Plannen voor minder dan vijf woningen worden niet getoond, tenzij het om een gemeentelijke locatie gaat. In onze gemeente bestaat een groot deel van de plannen uit projecten met minder dan vijf woningen per plan.

Harde plannen in Vorden zijn weergegeven op de kaart, dit betreft 26 woningen. In de kern Vorden zijn er zachte plannen voor 459 woningen. Naast de weergegeven plannen in Vorden zijn er zachte plannen in de overige kernen en het buitengebied van Vorden voor 40 woningen (waaronder 35 in Wichmond).

OPGAVE

Voor de komende jaren lijken we momenteel - qua aantallen - **voldoende woningen in de plannen** te hebben. Binnen deze plannen richten we ons op een gemixte woningvoorraad waarbij we vooral aandacht hebben voor **voldoende betaalbare woningen**. Dit is nodig gezien de huidige voorraad die vooral bestaat uit rij- en hoekwoningen en 2-onder-1 kapwoningen, veelal in het duurdere segment. Ook ligt er een opgave voor **sociale huur van ca. 16 woningen** waarvoor nog een locatie gezocht moet worden. Gezien het grote aantal nultredenwoningen binnen de plannen, zal binnen de planvorming ook vooral de focus liggen op **geclusterde en zorggeschikte woningen** binnen of nabij de woonzorgcirkels gezien de hoge populatie (verwachte) ouderen in Vorden.



Geldende beleidsdocumenten: Woonvisie, Woonzorgvisie, Beleidsregels woningbouw in het buitengebied

7

Gebied Zelhem en omgeving



Zelhem is de grootste kern van de gemeente Bronckhorst, met 5.700 inwoners en telt 2.710 woningen. Zelhem is gelegen in het zuidoosten van de gemeente op de hogere zandgronden in de buurt van natuurgebied 't Zand, waar boscomplexen, natuur en landbouwgronden, en openheid en geslotenheid elkaar afwisselen. Het landschap in het gebied Zelhem kenmerkt zich door zijn kleinschaligheid en aanwezigheid van enken en essen. De Middeleeuwse Lambertikerk vormt het middelpunt van het dorp, maar de originele parochie stamt uit het begin van de 9e eeuw.

Zelhem heeft een breed voorzieningenaanbod met onder andere een binnenzwembad, een horeca- en winkelaanbod, culturele voorzieningen en zorgvoorzieningen. Daarnaast is Zelhem met

het grote industrieterrein Het Blek aan de zuidkant van het dorp de kern met de meeste bedrijvigheid in de gemeente Bronckhorst.

In de omgeving liggen de kernen en buurtschappen De Meene, Halle, Halle-Heide, Halle-Nijman, Heidenhoek, Heurne, Oosterwijk, Velswijk, Wassinkbrink, Winkelshoek, Wittebrink en Wolfersveen.

KERN	AANTAL INWONERS 	AANTAL WONINGEN 	PLANNEN 
HELE GEBIED (INCL. DE MEENE, HALLE-HEIDE, HALLE-NIJMAN, HEIDENHOEK, HEURNE, OOSTERWIJK, VELSWIJK, WASSINKBRINK, WINKELSHOEK, WITTEBRINK EN WOLFERSVEEN)	10.990	4.871	385
ZELHEM	5.700	2.710	345
HALLE	685	313	40

Figuur 54. Cijfers over het gebied Zelhem en omgeving. Peildatum bronnen: Aantal inwoners en woningen: CBS, 2024. Plannen: gemeente Bronckhorst, 2025



Figuur 55. Positionering gebied Zelhem en omgeving binnen de gemeente Bronckhorst.

HUISHOUDENSSAMENSTELLING ZELHEM (CBS, 2024)



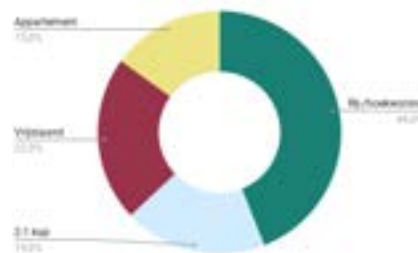
Figuur 56. Ruim 30% van de huishoudens in het gebied Zelhem en omgeving is alleenstaand.

LEEFTIJDOPBOUW ZELHEM E.O. (CBS, 2024)



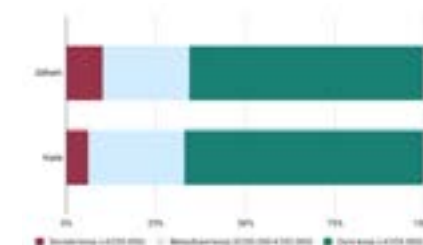
Figuur 57. Bijna 60% van de inwoners van het gebied Zelhem en omgeving zijn ouder dan 45 jaar.

TYPLOGIE WONINGEN KERN ZELHEM (CBS, 2024)



Figuur 58. 44% van de woningen in Zelhem en omgeving zijn rij- of hoekwoningen en slechts 15% bestaat uit appartementen.

PRIJS KOOPWONINGEN KERN ZELHEM EN HALLE (GEMEENTE BRONCKHORST, 2025)



Figuur 59. In de kern Zelhem is 24% van de koopwoningen betaalbare koop (€250.000-€355.000)

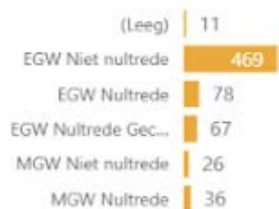
WOZ-waarde koopwoningen, prijsklassen uit de Regionale Woonagenda Zelhem en Halle. Van een deel van de woningvoorraad is de WOZ-waarde onbekend.

EIGENDOM WONINGEN KERN ZELHEM (STEC GROEP, 2022)



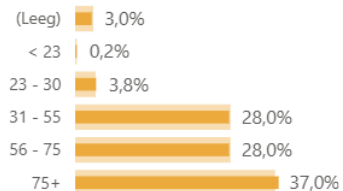
Figuur 60. 18% van de woningen in het gebied Zelhem en omgeving is in het bezit van de corporatie.

NULTREDEN WONINGEN ZELHEM (PROWONEN, Z.D.)



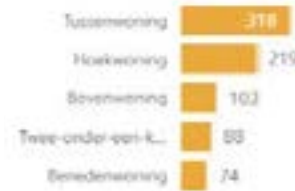
Figuur 61. 37% van de corporatiewoningen in Zelhem is een nultreden woning.

LEEFTIJDOPBOUW CORPORATIE- WONINGEN ZELHEM (PROWONEN, Z.D.)



Figuur 62. 37% van de huurders van een corporatiewoning in Zelhem is 75+.

WONINGTYPE CORPORATIEWONINGEN ZELHEM (PROWONEN, Z.D.)



Figuur 63. Bijna 70% van de corporatiewoningen in Zelhem bestaat uit rijwoningen (hoek- en tussenwoningen).

KALE HUUR CORPORATIEWONINGEN ZELHEM (PROWONEN, Z.D.)



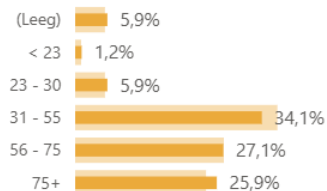
Figuur 64. Ruim 60% van de sociale huurvoorraad in Zelhem heeft een kale huurprijs tussen de €477,20 en €682,96.

NULTREDEN WONINGEN HALLE (PROWONEN, Z.D.)



Figuur 66. 26% van de corporatiewoningen in Halle is een nultreden woning.

LEEFTIJDOPBOUW CORPORATIE- WONINGEN HALLE (PROWONEN, Z.D.)



Figuur 67. 26% van de huurders van een corporatiewoning in Halle is 75+.

WONINGTYPE CORPORATIEWONINGEN HALLE (PROWONEN, Z.D.)



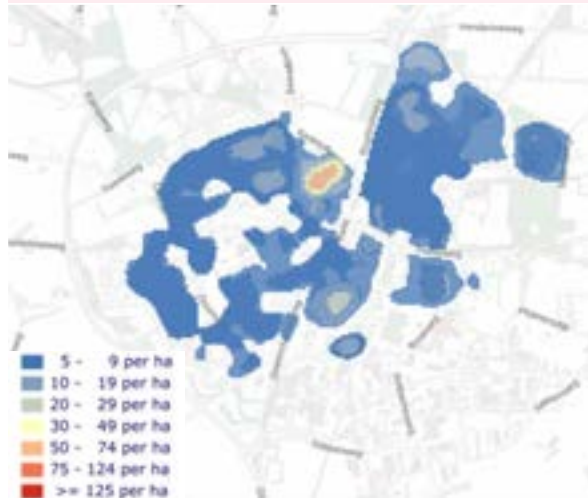
Figuur 68. 80% van de corporatiewoningen in Halle bestaat uit rijwoningen (hoek- en tussenwoningen).

KALE HUUR CORPORATIEWONINGEN HALLE (PROWONEN, Z.D.)



Figuur 65. 74% van de sociale huurvoorraad in Halle heeft een kale huurprijs tussen de €477,20 en €682,96.

PROGNOSE 65+ERS 2022-2040



Figuur 69. De verwachte toename van het aantal 65+ers in Zelhem is met name geconcentreerd aan de noord- en zuidzijde van het centrum.

Bron: Woonzorgwijzer 4.0, Provincie Gelderland.

AFSTAND TOT EEN KOELE PLEK

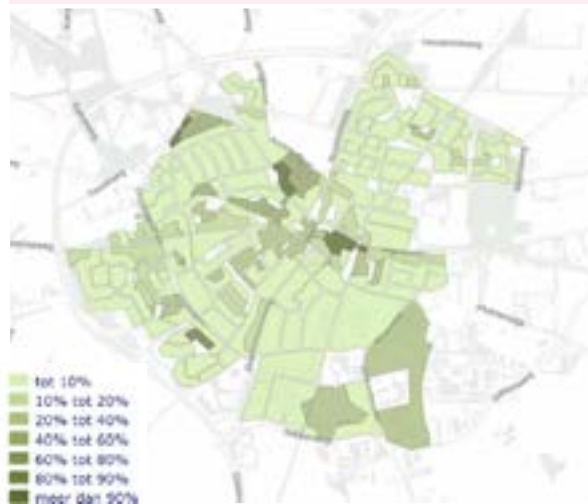


Figuur 70. De afstand tot een koele plekken is het grootst voor woningen op en rondom het bedrijventerrein, ten westen van het centrum en aan de zuidwestrand van het dorp.

Een koele plek wordt gedefinieerd als een brede openbare buitenruimte van tenminste 200 m² waar de waargenomen temperatuur tijdens een zeer warme dag maximaal 35 graden celsius is, en die op een minimale afstand van (drukke) wegen ligt.

Bron: Klimaateffectatlas (TAUW & HVA 2021)

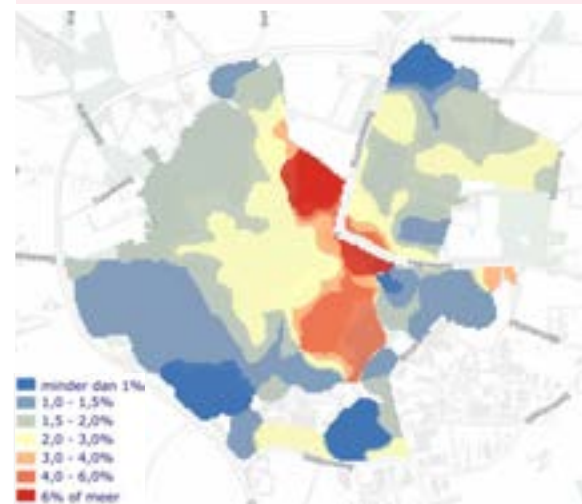
AANDEEL NULTREDEN WONINGEN



Figuur 71. In en rondom het centrum en in het westen en zuiden van Zelhem staan behoorlijk wat nultreden woningen.

Bron: Woonzorgwijzer 4.0, Provincie Gelderland.

ONTWIKKELINGEN DEMENTIE 2016-2017



Figuur 72. Ten noorden, oosten van het zuiden van Zelhem heeft een flinke stijging in de ontwikkeling van dementie plaatsgevonden. Over het algemeen is er een stijging aanwezig die verspreid is over het gehele dorp.

Bron: Woonzorgwijzer 4.0, Provincie Gelderland.

ANALYSE ZELHEM EN OMGEVING



WONINGEN

- In Zelhem is het aandeel rij- en hoekwoningen (44%) hoger dan gemiddeld in de gemeente (27%) en iets hoger dan de andere grote kernen.
- 18% van de woningvoorraad bestaat uit corporatiehuur. De sociale voorraad bestaat voor 67% uit tussen- en hoekwoningen. De bewoners van corporatiewoningen zijn relatief oud, bijna 40% van de woningen wordt gehuurd door 75 plussers*.
- De corporatiewoningen in Zelhem staan redelijk verspreid over het dorp, alleen ten oosten van het centrum staan enkel koopwoningen.
- Er zitten 385 woningen in de huidige planvoorraad voor het hele gebied, waarvan 345 in de kern Zelhem. Daarvan neemt ProWonen er 71 voor haar rekening, waarvan 24 woningen levensloopbestendig worden gebouwd en 33 woningen vervangende nieuwbouw zijn (het Loo en verdichting van de Staatsliedenbuurt).

* Kerncijfers wijken en buurten, CBS, 2024

→ In Halle zijn 40 woningen gepland.

→ Zelhem vormt een overloopgebied vanuit de stad Doetinchem.



WONEN EN ZORG

- Het gebied rondom het centrum met aan de zuidzijde Markenheem en aan de noordzijde Oranjehof is kansrijk voor het creëren van woonzorgcirkels.
- De nieuwe uitbreidingswijk Het Loo ligt net buiten een woonzorgcirkel. In dit gebied komt in de toekomst ook een nieuw ontmoetingscentrum. De behoefte aan een ontmoetingsplek in de nabijheid van nieuwe woningen wordt hiermee ondervangen.
- Er zijn meerdere bushaltes in het centrum van Zelhem. Deze zijn dus voor een deel van de woningen bereikbaar binnen een comfortabele loopafstand voor mensen die slecht ter been zijn (300m). Voor een groot deel van de woningen in Zelhem geldt dat echter niet, met name aan de west- en zuidwestzijde van het centrum.

→ Het aandeel mensen met dementie ligt relatief hoog zowel ten noorden als ten zuiden van het centrum. Aan de noordkant is het aandeel 65+’ers ook hoger. Een deel van deze groep woont in corporatiewoningen. Als we kijken naar de leeftijd van de huurders van ProWonen, dan zien we dat 40% de leeftijd heeft van 75 jaar of ouder.

- Van de huidige corporatiewoningen is 37% een nultredenwoning. Wanneer we kijken naar de huidige plannen blijkt dat deze voor het grootste deel bestaan uit nultredenwoningen. Gezien de toename in vergrijzing, ligt er met name nog een opgave in het realiseren van geclusterde en zorggeschikte woningen.
- In het gebied Zelhem is een verpleeghuislocatie van Markenheem, Zonnekamp, gevestigd. Daarnaast is er een locatie voor particuliere verpleeghuis zorg van De Gouden Leeuw Groep. Tot slot heeft Sa-Net locaties voor intramurale zorg en begeleid wonen in het gebied Zelfhem.



LEEFBAARHEID

- Zelhem heeft een compleet voorzieningenniveau, dat ook dienst doet voor de inwoners van omliggende kernen. Er wordt momenteel een 'schuifpuzzel' verkend naar de kansen en mogelijkheden rondom de (her) vestiging van verschillende maatschappelijke functies en woningbouw.
- Een klein deel van de woningen in Zelhem ligt binnen de maximale richtafstand voor het bedrijventerrein en het aandachtsgebied van het tankstation aan de zuidzijde. Aan de noordrand van het dorp ligt een buffer van een nabijgelegen geitenhouderij. De rest van het dorp ervaart geen hinder van aandachtsgebieden en richtafstanden inzake milieu, veiligheid en gezondheid. Bij eventuele ontwikkeling van woningbouw in het zuiden dient er rekening te worden gehouden met het aandachtsgebied van het tankstation.
- Kansrijke ontmoetingsplekken zijn de Oranjehof, een nieuwe ontmoetingsplek in Het Loo, Markenheem en de Ludgerkerk. Deze plekken en de gebieden hieromheen zijn

kansrijke zoekgebieden voor woningbouw, in relatie tot ouderenhuisvesting of andere aandachtsgroepen. De opgave ligt voor om met alle betrokken partijen te onderzoeken of in relatie tot het functioneren van de woonzorgcirkels deze ontmoetingsplekken versterking nodig hebben.

- In de kleinere kernen is er ook behoefte aan het toevoegen van woningen, ten behoeve van de kansen voor starters en ouderen en het indirect behouden van de leefbaarheid. Hier ligt een opgave.
- Er wordt door inwoners een spanningsveld waargenomen tussen het verdichten en toevoegen van extra woningen in het centrum van Zelhem en verkeers- en parkeerdruk.
- Hoewel er niet direct plekken zijn waar de leefbaarheid of veerkracht onder druk staat, blijft het voor de toekomst een punt van aandacht. Bijvoorbeeld buurten met een concentratie van sociale huurwoningen en een instroom van meer kwetsbare mensen vragen doorlopende aandacht. Om de situatie goed te houden, is het opgave in te blijven zetten op beheer en de sociale samenhang/veerkracht van de wijk of buurt.



VERDUURZAMING, BODEM EN WATER

- Een gezonde leefomgeving vraagt om voldoende koele en schaduwrijke plekken. De afstand tot een koele plek volgens de Klimateffectatlas is het grootst op het bedrijventerrein aan de zuidkant en in mindere mate rondom de Korenbloemstraat. Wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden in dit gebied dient hier rekening mee gehouden te worden.
- Er zijn nagenoeg geen belemmeringen rondom bodem en water, op een klein plekje in het zuidwesten in het park en het oosten rond de camping na. Het noordwestelijke deel van het dorp is grotendeels hoger gelegen (essen).
- Er is veel groen aan de randen van de kern, maar er bestaat wel een opgave in het behoud van voldoende groen in het centrum.

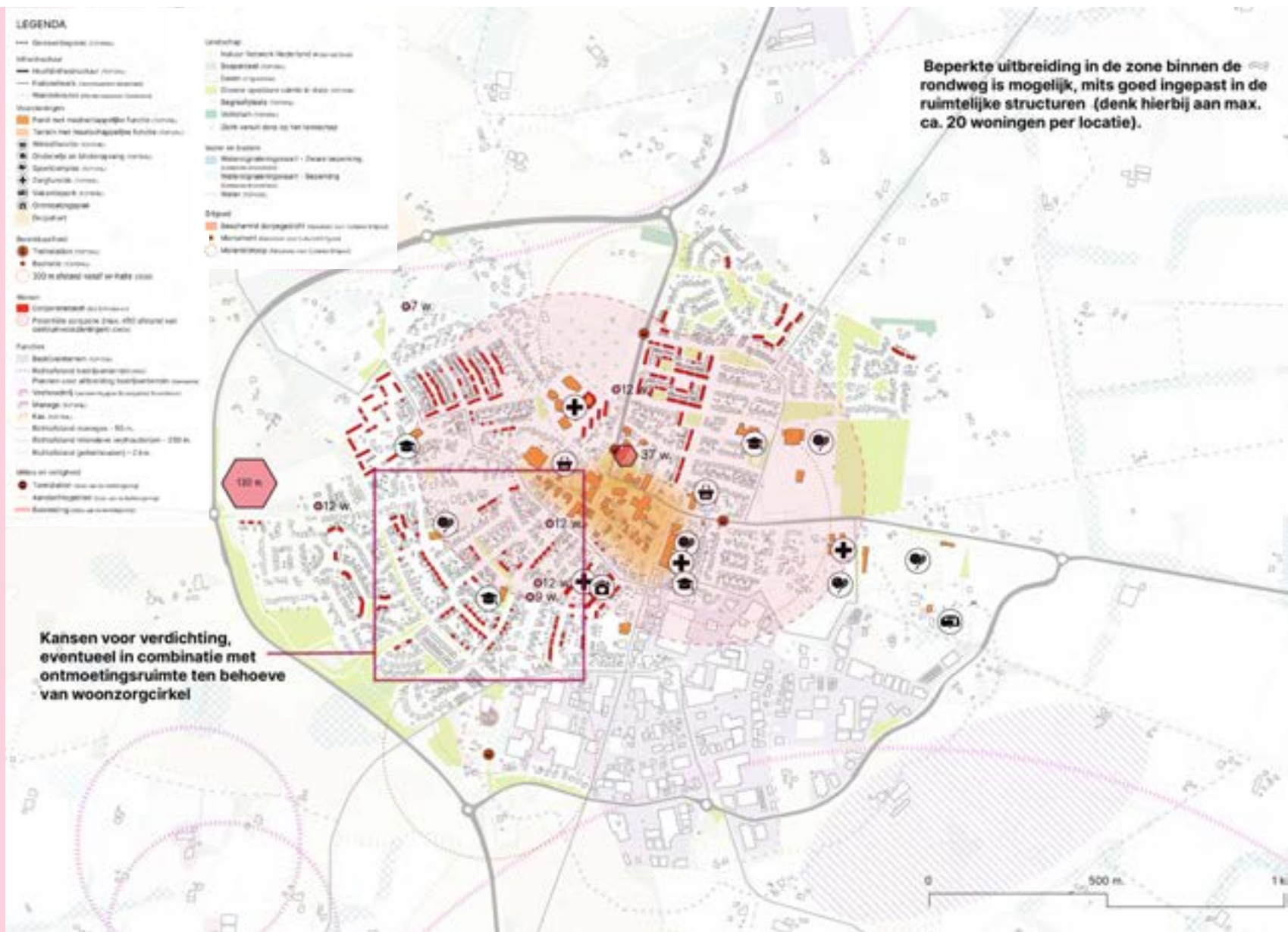
KANSENKAART ZELHEM

Er zijn meer bouwplannen dan op de kaart staan. Sommige van deze plannen zijn nog niet openbaar, omdat ze zich nog in de ideeënfase bevinden, we nog geen toestemming hebben van de eigenaar, of de burens nog niet zijn geïnformeerd. Plannen voor minder dan vijf woningen worden niet getoond, tenzij het om een gemeentelijke locatie gaat. In onze gemeente bestaat een groot deel van de plannen uit projecten met minder dan vijf woningen per plan.

Harde plannen in Zelhem zijn weergegeven op de kaart, dit betreft 186 woningen. In de kern Zelhem zijn er zachte plannen voor 159 woningen. Naast de weergegeven plannen in Zelhem zijn er zachte plannen in de overige kernen en het buitengebied van Zelhem voor 40 woningen, deze landen allemaal in Halle.

OPGAVE

Voor de komende jaren zoeken we in Zelhem nog ruimte voor **maximaal 93 woningen** (bovenkant bandbreedte). Dit is gebaseerd op de zachte plannen en geeft een beeld van de omvang van de opgave. Ook in Zelhem bestaat een groot deel van de woningen uit rij- en hoekwoningen, vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen, voor een groot deel in het duurdere segment. In Zelhem liggen er veel kansen om **binnen inbreidingslocaties voldoende betaalbare en wat kleinere woningen** toe te voegen. Met name ook voor **starters en ouderen**. Hierbinnen ligt er een opgave voor **sociale huur van ca. 67 woningen** waarvoor nog een locatie gezocht moet worden. Binnen de planvorming is er vooral een behoefte aan **geclusterde en zorggeschikte woningen** binnen of nabij de woonzorgcirkels en ligt de opgave voor om deze ook tijdig in de planvorming te laten landen.



Geldende beleidsdocumenten: Woonvisie, Woonzorgvisie, Beleidsregels woningbouw in het buitengebied

8

Gebied Dremp - Hummelo - Keppel



Het gebied Drempt - Hummelo - Keppel ligt in het zuidoosten van de gemeente. Het heeft 4.285 inwoners en telt 1.960 woningen. De huishoudenssamenstelling is vergelijkbaar met gemiddeld in de gemeente Bronckhorst. De kernen in het gebied hebben allen een verschillend karakter en liggen in een rivierduinenlandschap met diverse stuifzand- en landgoedbossen, open essen, zandpaden en beken. Het gebied Drempt - Hummelo - Keppel heeft een rijk verleden met vele landgoederen en een bijzondere landschapsgradiënt. Parallel hieraan loopt de Oude IJssel, met ten zuiden natte natuur en een open en grootschalig landbouwgebied.

Hummelo is de grootste kern en heeft voorzieningen zoals onder andere een supermarkt en bedient hiermee ook de andere kernen. Hoog-Keppel en Laag-Keppel hebben een kleinschaliger karakter, waar wel ontmoetingsplekken en/of een zorgfunctie aanwezig zijn. Drempt beschikt over essentiële faciliteiten voor de inwoners, zoals een basisschool en dorpshuis in Voor-Drempt en 't Hessenhuus in Achter-Drempt.

In de omgeving ligt Eldrik.

KERN	AANTAL INWONERS 	AANTAL WONINGEN 	PLANNEN 
HELE GEBIED (INCL. ELDRİK)	4.285	1.960	283
VOOR-DREMPT E.O.	1.330	572	20
ACHTER-DREMPT E.O.	300	131	57
HUMMELO E.O.	1.485	712	117
HOOG-KEPPEL E.O.	480	241	18
LAAG-KEPPEL E.O.	445	210	enkele
VERSPREIDE HUIZEN OUDE IJSSELGEBIED	125	49	

Figuur 73. Cijfers over het gebied Drempt - Hummelo - Keppel en omgeving. Peildatum bronnen: Aantal inwoners en woningen: CBS, 2024. Plannen: gemeente Bronckhorst, 2025



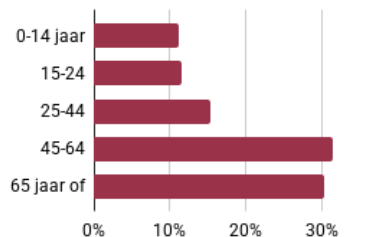
Figuur 74. Positionering gebied Drempt - Hummelo - Keppel en omgeving binnen de gemeente Bronckhorst.

Huishoudenssamenstelling Drempt-Hummelo-Keppel (CBS, 2024)



Figuur 75. 28% van de huishoudens in het gebied Drempt-Hummelo-Keppel en omgeving is alleenstaand.

Leeftijdsopbouw Drempt-Hummelo-Keppel (CBS, 2024)



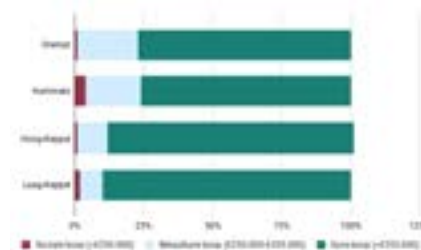
Figuur 76. Ruim 60% van de inwoners van het gebied Drempt-Hummelo-Keppel en omgeving zijn ouder dan 45 jaar.

Typologie woningen Drempt-Hummelo-Keppel (CBS, 2024)



Figuur 77. Meer dan 50% van de woningen in het gebied Drempt-Hummelo-Keppel en omgeving zijn vrijstaand of 2-onder-1-kap-woningen.

Prijs koopwoningen Drempt-Hummelo-Keppel (Gemeente Bronckhorst, 2025)



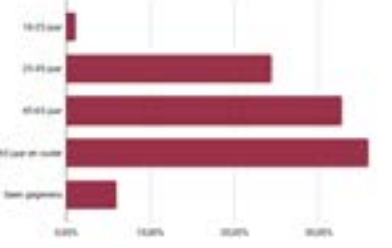
Figuur 78. 15% van de koopwoningen zijn betaalbare koopwoningen (€250.000-€355.000). WOZ-waarde koopwoningen, prijsklassen uit de Regionale Woonagenda Drempt, Hummelo, Hoog-Keppel en Laag-Keppel. Van een deel van de woningvoorraad is de WOZ-waarde onbekend.

Eigendom woningen Drempt-Hummelo-Keppel (STEC-GROEP, 2022)



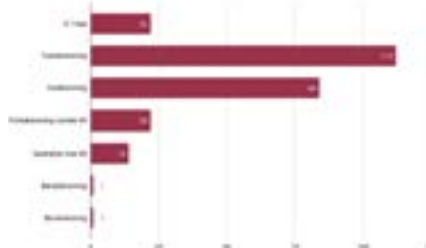
Figuur 79. 14% van de woningen in het gebied Drempt-Hummelo-Keppel en omgeving is in het bezit van de corporatie.

Leeftijdsopbouw corporatiewoningen (SITÉ, Z.D.)



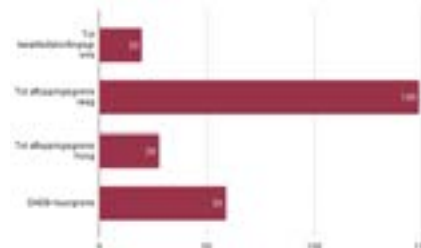
Figuur 80. 36% van de huurders van een corporatiewoning in het gebied Drempt-Hummelo-Keppel en omgeving is 65+.

Woningtype corporatiewoningen (SITÉ, Z.D.)



Figuur 81. Meer dan 75% van de corporatiewoningen in het gebied Drempt-Hummelo-Keppel en omgeving bestaat uit rijwoningen (hoek- en tussenwoningen).

Huurprijs corporatiewoningen (SITÉ, Z.D.)



Figuur 82. Bijna 60% van de sociale huurvoorraad in het gebied Steenderen en omgeving valt binnen de aftoppingsgrens laag.

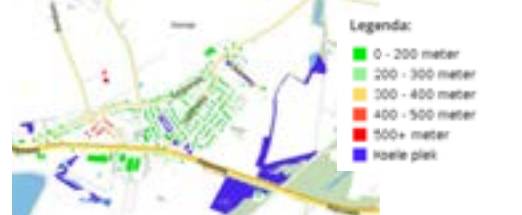
PROGNOSE 65+ERS 2022-2040



Figuur 83. De verwachte toename van het aantal 65+ers is redelijk beperkt.

Bron: Woonzorgwijzer 4.0, Provincie Gelderland.

AFSTAND TOT EEN KOELE PLEK



Figuur 84. De afstand tot een koele plekken is het grootst voor woningen op en rondom het bedrijventerrein, ten westen van het centrum en aan de zuidwestrand van het dorp.

Een koele plek wordt gedefinieerd als een brede openbare buitenruimte van tenminste 200 m2 waar de waargenomen temperatuur tijdens een zeer warme dag maximaal 35 graden celsius is, en die op een minimale afstand van (drukke) wegen ligt.

Bron: Klimaat-effectatlas (TAUW & HVA 2021)

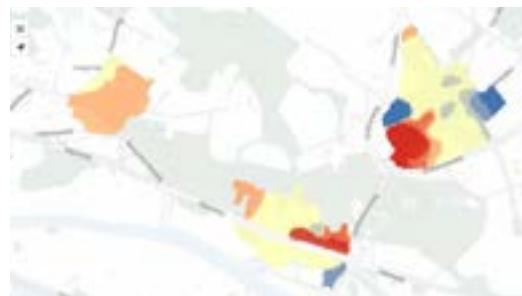
AANDEEL NULTREDEN WONINGEN



Figuur 85. Met name langs de zuid- en oostrand van Hummelo, langs de Rijksweg bij Laag-Keppel en Drempt en aan de oostrand van Hoog-Keppel staan nultreden woningen.

Bron: Woonzorgwijzer 4.0, Provincie Gelderland.

ONTWIKKELINGEN DEMENTIE 2016-2017



Figuur 86. Ten noorden, oosten van het zuiden van Zelhem heeft een flinke stijging in de ontwikkeling van dementie plaatsgevonden. Over het algemeen is er een stijging aanwezig die verspreid is over het gehele dorp.

Bron: Woonzorgwijzer 4.0, Provincie Gelderland.

ANALYSE DREMPT - HUMMELO - KEPPEL EN OMGEVING



WONINGEN

- De woningvoorraad in de kernen Drempt, Hummelo en Keppel bestaat voor een groter deel uit vrijstaande woningen (32%) dan de andere grote kernen. Het aandeel appartementen (11%) is relatief laag ten opzichte van de andere grote kernen. De corporatievoorraad bestaat voor ruim driekwart (77%) uit rij-/hoekwoningen.
- 14% van de woningen in het gebied Drempt-Hummelo-Keppel en omgeving is in het bezit van de corporatie. 36% van deze corporatiewoningen wordt verhuurd aan 65+ers. Voor-Drempt heeft een groot aandeel corporatiewoningen, Hoog-Keppel heeft twee sociale appartementencomplexen, in Laag-Keppel staan slechts enkele corporatiewoningen en in Hummelo staan er een aantal corporatiewoningen aan de noord- en zuidrand.
- Er zitten 283 woningen in de planvoorraad in dit hele gebied. Hiervan zijn 20 woningen gepland in Voor-Drempt, 57 in Achter-Drempt, 117 in Hummelo en 18 in Hoog-Keppel.

- Het aandeel woningen in de planvoorraad dat Sité voor haar rekening neemt, is 43 in Hummelo en 6-8 in Voor-Drempt (grondgebonden).
- De kernen zijn georiënteerd op de voorzieningen van Doesburg, Doetinchem, Wehl en Zelhem.



WONEN EN ZORG

- In Hummelo ligt rondom het centrum een potentiële woonzorgcirkel. Deze cirkel beslaat nagenoeg het hele dorp.
- Bijna 1 op de 3 inwoners in dit gebied is 65 jaar of ouder (28% gemiddeld in Bronckhorst).
- Er liggen meerdere bushaltes langs de N-wegen. De meeste woningen in Voor-Drempt en Laag-Keppel zijn bereikbaar binnen een comfortabele loopafstand voor mensen die slecht ter been zijn (300m). Voor een groot deel van de woningen in Hoog-Keppel, Achterdrempt, Eldrik en Hummelo geldt dat echter niet.

- De meeste nultreden woningen liggen binnen comfortabel bereik van een bushalte.
- In het gebied Drempt-Hummelo-Keppel heeft Markenheem een locatie voor verpleeghuiszorg, Hynendael. Daarnaast heeft De Gouden Leeuw een locatie voor particuliere verpleeghuiszorg.



LEEFBAARHEID

- Op het gebied van voorzieningen heeft Hummelo enkel een boodschappencentrum. In de andere kernen is een ontmoetingsplek en/of zorgfunctie.
- Geen van de dorpen ervaren significante hinder van aandachtsgebieden en richtafstanden inzake milieu, veiligheid en gezondheid. Bij de eventuele ontwikkeling van woningen aan de zuidoostzijde van Drempt dient rekening te worden gehouden met het aandachtsgebied rondom het tankstation.
- In de kleinere kernen is er ook behoefte aan het toevoegen van woningen, ten behoeve van de kansen voor starters en ouderen en het indirect behouden van de leefbaarheid. Hier ligt een opgave.

- Kansrijke ontmoetingsplekken zijn het Dorpshuis Hummelo, Dorpshuis Drempt, Sportpark 't Doorslag in Achter-Drempt en het gezondheidscentrum in Hoog-Keppel waar ook mogelijkheid is tot ontmoeting. Deze plekken en de gebieden hieromheen zijn kansrijke zoekgebieden voor woningbouw, in relatie tot ouderenhuisvesting. De opgave ligt voor om met alle betrokken partijen te onderzoeken of in relatie tot het functioneren van de woonzorgcirkels deze ontmoetingsplekken versterking nodig hebben.
- Hoewel er niet direct plekken zijn waar de leefbaarheid of veerkracht onder druk staat, blijft het voor de toekomst een punt van aandacht. Om de situatie goed te houden, is het opgave in te blijven zetten op beheer en de sociale samenhang/veerkracht van de wijk of buurt.
- Een gezonde leefomgeving vraagt om voldoende koele en schaduwrijke plekken. De



VERDUURZAMING, BODEM EN WATER

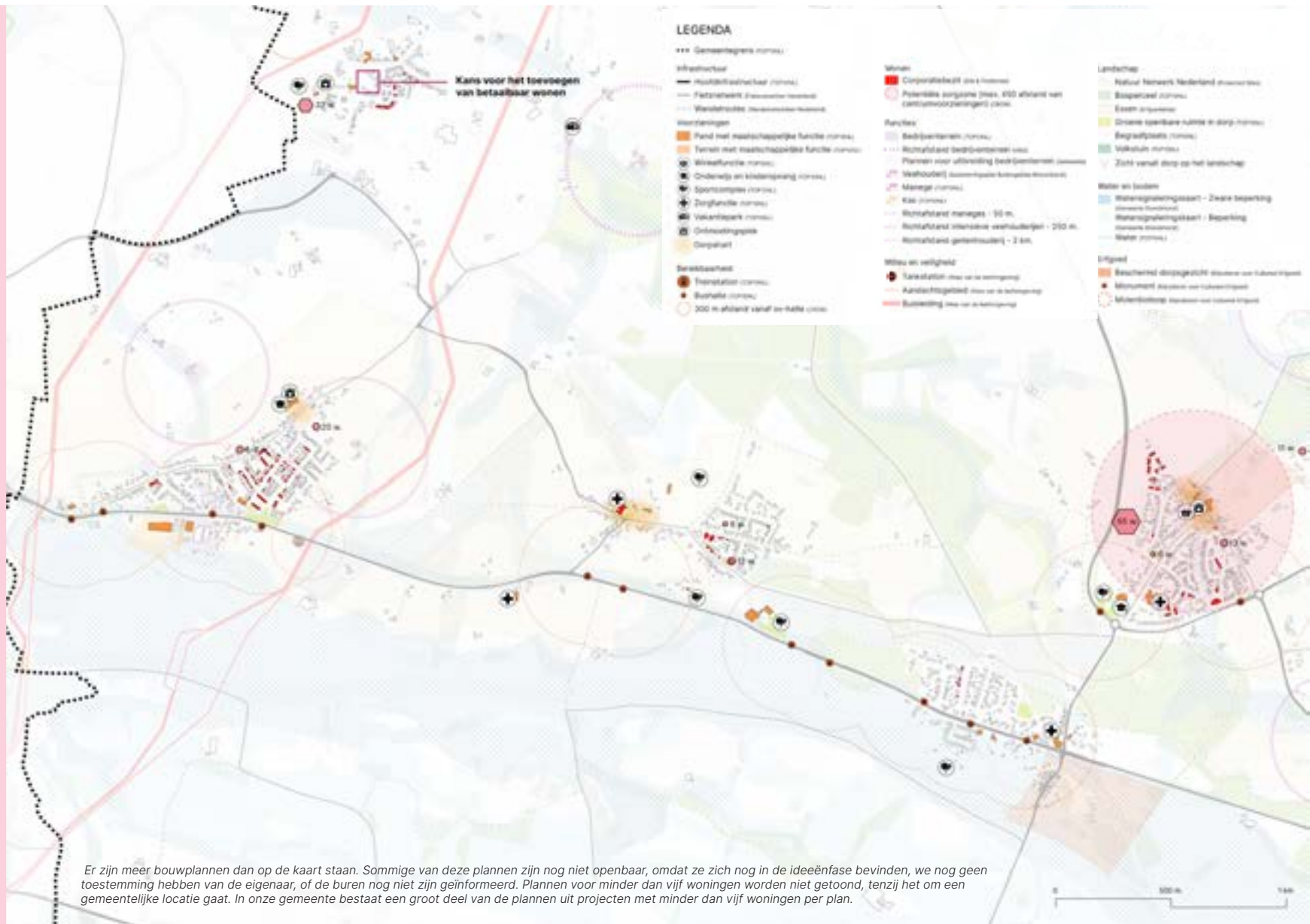
- afstand tot een koele plek is het grootst aan de zuidkant van Hummelo en langs de Veldweg in Voor-Drempt. Wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden in dit gebied dient hier rekening mee gehouden te worden.
- Belemmeringen omtrent bodem en water spelen rondom de Oude IJssel bij Voor-Drempt en de zuidkant van Laag-Keppel en in Hummelo langs de Westerbeek.
- Daarnaast liggen alle kernen deels binnen het overstromingsrisico gebied van de IJssel (kleine en middelgrote kans).

KANSENKAART HUMMELO-KEPPEL-DREMPT

Harde plannen in Hummelo, Keppel en Voor-Drempt zijn weergegeven op de kaart, dit betreft 31 woningen. In deze kernen zijn er zachte plannen voor 252 woningen.

OPGAVE

Voor de komende jaren lijken we momenteel - qua aantallen - **voldoende woningen in de plannen** te hebben. Binnen deze plannen richten we ons op een gemixte woningvoorraad waarbij we vooral aandacht hebben voor **voldoende betaalbare woningen**. Binnen de planvorming kijken we met name naar het toevoegen van **nultreden en geclusterde woningen**.



Geldende beleidsdocumenten:
 - Woonvisie
 - Woonzorgvisie
 - Beleidsregels woningbouw in het buitengebied

9

Conclusies en kernenaanpak

CONCLUSIES

We zien, als gevolg van de voortdurende inspanningen van de afgelopen jaren om de woningbouwopgave aan te pakken, dat de gemeente Bronckhorst en de woningcorporaties al aardig op koers liggen in het behalen van de woningbouwambities als gaat om wat er in de plannen zit. De opgave ligt nu voor om de zachte plannen ook daadwerkelijk om te zetten naar een harde planvoorraad. Uit de analyse blijkt dat, om de ondergrens (1.550 woningen) van de ambitie te bereiken, alleen voor Steenderen nog woningen aan de plannen moeten worden toegevoegd. Willen we de bovengrens (2.200 woningen) van de ambitie realiseren, dan geldt dit ook voor Hengelo en Zelhem. De kernen Vorden en de cluster Drempt, Hummelo en Keppel lijken ook in dat scenario al voldoende woningen in de plannen te hebben. De grote kernen groeien hiermee in een bandbreedte van 5-10%.

Tegelijkertijd dienen zich momenteel nog volop initiatieven en plannen aan. Dit vraagt om weloverwogen keuzes te maken en gericht te sturen op de woningen die we de komende jaren willen toevoegen. Dit geldt in principe voor

alle kernen. Op basis van grondige analyses en een zorgvuldig proces zien we vooral een woonbehoefte die rekening houdt met de specifieke eisen van ouderen en jongeren. Deze groepen hebben behoefte aan betaalbare en/of nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen. Het is van belang om in de plannen die nu gemaakt worden op deze behoefte in te spelen.

De toekomstbestendigheid, vitaliteit en leefbaarheid van al onze kernen blijft een belangrijk uitgangspunt. Elke kern moet de kans krijgen om mee te blijven doen in ontwikkelingen, op een manier die past bij zijn eigen schaal en behoeften. Hierbij is het van belang erop toe te zien dat kleinere kernen en buurtschappen proportioneel groeien. Onder proportioneel groeien wordt verstaan: gefaseerd, niet te veel woningen tegelijk, verspreid over meerdere jaren (bijv elke 5-10 jaar) en ook in relatie tot de huidige grootte van de kleine kern. Deze groei draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit binnen het sterke en dekkende netwerk voor ontmoeting en sociale cohesie en waar veel kernen in de gemeente

momenteel al over beschikken. Hier kunnen we verder op bouwen.

In alle grote kernen en de grote kleinere kernen worden mogelijkheden gezien om meer binnen de kern te bouwen en te verdichten, naast de in ontwikkeling zijnde grotere uitbreidingslocaties. Daarom is het van belang om leegstaande locaties effectief te benutten, terwijl we tegelijkertijd voldoende groen in de kernen en het behoud van het dorpse karakter en structuur waarborgen. Tot slot is het van belang om ruimte te creëren voor koelte in de kernen, wat bijdraagt aan een gezond en duurzaam leefklimaat.

ROUTEKAART: STAPSGEWIJZE KERNENAANPAK

De gemeente Bronckhorst en woningcorporaties Sité en ProWonen richten zich op een **gebalanceerde en duurzame woningbouwstrategie** die de leefbaarheid en vitaliteit van alle kernen waarborgt. Het doel is niet alleen om te voldoen aan de woningbehoefte, maar ook om een kwalitatieve woonomgeving te creëren die bijdraagt aan maatschappelijke doelen. Dit doen we door in onze kernenaanpak te sturen op:

1. **Proportionele groei:** grotere kernen krijgen meer groeirimte dan kleinere kernen.
2. **Betaalbaarheid:** prioriteit voor de realisatie van betaalbare en nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen.
3. **Sturen op kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid:** aandacht voor klimaatadaptatie en het behoud van groen in de kernen.
4. **Wonen en zorg:** concentratie van zorggeschikte woningen in grotere kernen nabij voorzieningen.

1. PROPORTIONELE GROEI PER KERN

We hanteren een **gedifferentieerde aanpak** per kern, gebaseerd op de omvang en het voorzieningenniveau. Dit bevordert geregisseerde groei en zorgt ervoor dat de woningbouw aansluit bij de lokale behoefte. We hebben hiervoor gezamenlijk integrale kansen voor woningbouw in beeld gebracht en benutten onze kansenkaarten voor het opstellen van onze ambities per kern.

De grotere kernen (Hummelo, Hengelo, Steenderen, Vorden, Zelhem) krijgen de meeste groeirimte om hun rol als voorzieningencentrum te versterken. De groeiraming die we hanteren ligt hier tussen de **5% en 10%** over de komende jaren. De grootste opgaven liggen in de kernen Hengelo, Steenderen en Zelhem (zie hoofdstuk 2). Om de impact op de leefomgeving te beheersen en een constante woningbouwontwikkeling te garanderen, worden **grotere woningbouwplannen gefaseerd ontwikkeld**. Dit voorkomt dat er in korte tijd te veel nieuwe woningen worden gebouwd, wat de vraag en aanbod uit balans kan brengen. Fasering draagt ook bij aan een betere aansluiting op de infrastructuur en voorzieningen.

In **kleinere kernen** streven we naar een proportionele groei die de **leefbaarheid en vitaliteit behoudt** en inspeelt op de lokale woningbehoefte. De richtlijn is een groei van **3% tot maximaal 5%**, wat zich vertaalt naar een gemiddelde van 10 tot 15 woningen per kern. Initiatieven in deze kernen worden primair beoordeeld op hun bijdrage aan de vraag binnen de kern, bijvoorbeeld voor starters, doorstromers

of senioren die in hun eigen dorp willen blijven wonen. Dit kan via **inbreiding** en **uitbreiding**. Daarbij hanteren we **ruimtelijke principes**: we benutten de bestaande ruimtelijke structuren en zorgen ervoor dat nieuwe ontwikkelingen passen bij de schaal en behoefte van de kern. Bij de beoordeling van woningbouwplannen in de kleinere kernen betrekken we ook de woningen die reeds gerealiseerd zijn en in voorbereiding zijn. Ook kijken we, naast de behoefte aan woningen, naar de verhouding van het huidige aantal woningen in relatie tot de toevoeging.

We kijken vanzelfsprekend niet alleen naar nieuwbouw. We zoeken ook mogelijkheden om bestaande woningen geschikt te maken voor de behoefte van de toekomst. In het verlengde hiervan worden de regels voor woningsplitsing in de kernen waar nodig aangepast.

2. FOCUS OP BETAALBAARHEID

Onze woningbouwstrategie geeft **voorkeur aan plannen** die een substantiële bijdrage leveren aan de opgave voor **betaalbare woningen**. Projecten met een hoger aandeel sociale huur- en/of betaalbare koopwoningen (zoals vastgelegd in de woonvisie) hebben hierdoor een grotere kans van slagen. Per gebied hebben we hierin nog een opgave voor de komende jaren.

Projecten van 20 woningen of meer moeten voor minimaal 30% bestaan uit sociale huurwoningen. En we streven naar een aandeel van 10% sociale koopwoningen op het totaal. Voor projecten met minder dan 20 woningen is er de mogelijkheid om

sociale huur om te zetten naar sociale koop. Als een initiatief significant bijdraagt aan de realisatie van betaalbare woningen, kunnen de vastgestelde streefgetallen voor groei per kern minder strikt worden gehanteerd. Dit biedt ontwikkelaars de flexibiliteit om creatieve oplossingen te zoeken en stelt de gemeente in staat haar maatschappelijke doelen te behalen.

Naast betaalbaarheid blijft er ruimte voor de toevoeging van duurdere, **levensloopbestendige woningen**. De aantallen hiervan zullen jaarlijks worden gemonitord gezien het reeds grote aandeel grote en dure woningen binnen de gemeente. Daarnaast willen we de realisatie van **innovatieve en collectieve woonvormen**, zoals hofjes, actief stimuleren, ook in de kleinere kernen. Hierbij doelen we vooral op woonvormen waar ontmoeting gestimuleerd wordt.

3. STUREN OP KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING EN LEEFBAARHEID

Wij hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid om te sturen op de juiste plannen en initiatieven die bijdragen aan de **kwaliteit van de leefomgeving**. Dit betekent dat we elk plan zorgvuldig afwegen op basis van onze kansenskaarten en de opgaven per kern. De bijdrage aan onze beleidsdoelen is daarbij leidend.

Eén van de belangrijkste doelen is **klimaatadaptatie**. Onze kernen moeten robuust zijn, wat inhoudt dat niet elke locatie automatisch wordt bestempeld als inbreidingslocatie. Plekken die cruciaal zijn voor de waterhuishouding, het

verminderen van hittestress en het behouden van biodiversiteit, zoals koele en schaduwrijke zones, moeten zoveel mogelijk worden behouden. Nieuwe plannen dienen juist bij te dragen aan een groene en gezonde leefomgeving.

Concluderend kan gesteld worden dat hoewel er op dit moment geen acute problemen zijn met betrekking tot de **leefbaarheid** of veerkracht, dit voor de toekomst een permanent aandachtspunt blijft. Met name buurten die gekenmerkt worden door een concentratie van sociale huurwoningen en een instroom van kwetsbare bewoners vragen doorlopende zorg. Om de huidige positieve situatie te behouden, ligt de opgave in het consistent investeren in zowel beheer als in het versterken van de sociale samenhang en de veerkracht binnen deze wijken en buurten. Tegelijkertijd is er een specifieke uitdaging in de kleinere kernen, waar er een behoefte aan het toevoegen van woningen is. Dit is cruciaal om kansen te bieden aan starters en ouderen, en zo indirect de leefbaarheid op peil te houden, wat een belangrijke opgave vormt.

4. WONEN EN ZORG

De analyse van de huidige (harde en zachte) plannen toont aan dat de doelstelling van 305 **nultreden** woningen behaald wordt, onder voorwaarde van daadwerkelijke realisatie. De voornaamste uitdaging in de woonzorgopgave ligt nu in de gemeente Bronckhorst, specifiek bij het realiseren van geclusterde en zorggeschikte woningen. Een deel van de bestaande woningvoorraad in de kernen kan hieraan

bijdragen, omdat deze geschikt is of geschikt te maken voor de woonzorgopgave. Hiervoor is het van belang om de komende periode met elkaar een doelstelling te bepalen van het aandeel van de bestaande woningvoorraad dat geschikt gemaakt moet worden. De realisatie van **zorggeschikte woningen** zal zich richten op de grotere kernen, ook in relatie tot de locaties met 24-uurszorg. Door deze concentratie nabij bestaande zorgvoorzieningen en openbaar vervoer, wordt een verbinding van voorzieningen beter gegarandeerd. Dit draagt bij aan de kwaliteit van de zorg en het welzijn van inwoners.

Onze aanpak sluit aan bij de **indicatieve woonzorgcirkels** die we hebben opgenomen in de kaarten voor de grotere kernen. Hoewel deze cirkels niet altijd de gehele kern beslaan, is de verbinding hiermee in de praktijk vaak goed te realiseren gezien de compacte omvang van de kernen. Bij nieuwe ontwikkelingen gaan we hier **pragmatisch** mee om en bekijken we per situatie wat er nodig is om een goede verbinding te maken. Hierbij houden we in ogenschouw dat de woonwensen en behoeften van 75-plussers wezenlijk anders zijn dan die van de groep tussen 55 en 75 jaar.

Daarnaast is er over het algemeen een goede spreiding van **ontmoetingsplekken** in de kernen. De opgave ligt voor om per kern met alle betrokken partijen te onderzoeken of in relatie tot het functioneren van de woonzorgcirkels deze ontmoetingsplekken versterking nodig hebben. Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen kijken we specifiek hoe we de verbinding met deze plekken

kunnen versterken. Dit zorgt ervoor dat bewoners, en in het bijzonder ouderen en zorgbehoevenden, optimaal kunnen participeren in de gemeenschap en sociale contacten kunnen onderhouden.

10

Definitives

DEFINITIES

Harde plannen: plannen met een onherroepelijk bestemmingsplan.

Woonzorgcirkel: cirkel met een afstand van 450 meter tot een supermarkt/ het dorpscentrum, gebaseerd op de maximale acceptabele loopafstand voor mensen die ondersteuning nodig hebben bij het lopen (*bron: publicatie CROW: Inzicht in acceptabele loopafstanden, 2021*).

Zachte plannen: 2 categorieën, cat 1: ingediend plan/ in behandeling en cat 2: visie/idee fase. Bij zachte plannen is de kans dat deze niet doorgaan, aanwezig. (*bron: Regionaal Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Achterhoek, 2025*)

Nultredenwoningen: nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning. (*bron: Regionaal Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Achterhoek, 2025*)

Geclusterde woonvormen: geclusterde woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor

nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen. Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. (*bron: Regionaal Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Achterhoek, 2025*)

Zorggeschikte woningen: zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wet langdurige zorg (Wlz)-zorg thuis geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredenwoningen en geclusterde woningen). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. (*bron: Regionaal Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Achterhoek, 2025*)

Levensloopbestendige woning: Een woning die een slaapkamer en badkamer op de begane grond heeft, geen drempels heeft en rollator geschikt is.

COLOFON

Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK in samenwerking met de gemeente Bronckhorst, ProWonen en Sité Woondiensten. Het copyright van de beelden, kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. RUIMTEVOLK aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie.

Versie: september 2025

**RUIMTE
VOLK**



gemeente Bronckhorst

prowonen



