

VERSLAG

Informatieavond direct aanwonenden woningbouw Bronkhorsterweg Steenderen

Datum en tijd: 13 april 2026, 19.00 – 21.00 uur

Locatie: De Kei, Steenderen

Het verslag komt via www.bronckhorst.nl/uitbreidingslocatiesteenderen beschikbaar.

AANWEZIG	
Aanwonenden	Ca. 30 personen
Gemeente Bronckhorst	Emmeke Gosselink, wethouder
Gemeente Bronckhorst	Bernadette Arends, team Wonen
Gemeente Bronckhorst	Nienke van Marle, team Wonen
Gemeente Bronckhorst	Arie Vries, gebiedsambtenaar
Gemeente Bronckhorst	Johan Brands, projectleider

Dit verslag is opgesteld door J. Brands en N. van Marle.

Doel van deze bewonersavond voor direct aanwonenden:

1. Stand van zaken geven
2. Startnotitie: vervolgstappen en participatie doornemen
3. Ruimte voor vragen en reacties

Vragen of opmerkingen kunnen ook via de mail worden gesteld. Daarvoor kan het mailadres wonen@bronckhorst.nl worden gebruikt. Graag als onderwerp "Woningbouw Bronkhorsterweg" toevoegen en sturen t.a.v. N.van Marle.

Verslag van de avond:

A: Plenair deel

Nienke van Marle opent de avond en geeft wethouder Gosselink het woord. Zij heet iedereen welkom. Projectleider Johan Brands licht vervolgens de stand van zaken en de goedgekeurde startnotitie toe. Het project staat aan het begin en gaat nu naar de haalbaarheidsfase. Dit betekent dat een stedenbouwkundige nog moet starten met het maken van een eerste concept-ontwerp. In de startnotitie zijn de aandachtspunten benoemd waar in het vervolg rekening mee moet worden gehouden. Ook is een globale planning gedeeld.

Belangrijk punt is de wijze van samenwerken van de gemeente met alle belanghebbenden zoals omwonenden en toekomstige bewoners. Dat zal laagdrempelig, persoonlijk en interactief zijn. Doel daarbij is om te komen tot een optimaal woningbouwplan.

De sheets van de presentatie zijn onder dit verslag opgenomen. De inhoud van de presentatie wordt hier daarom niet herhaald.

De volgende vragen zijn gesteld:

1. Vraag aan projectleider Johan Brands: namens wie spreekt u? Bent u ingehuurd?
Antwoord: De projectleider geeft aan dat hij inderdaad is ingehuurd, maar dat maakt voor de rol niets uit. Hij spreekt namens de gemeente net als medewerkers die in dienst zijn van de gemeente en werkt ook nauw samen met die medewerkers.
Bovendien is hij goed op de hoogte wat er binnen de gemeente speelt op het terrein van woningbouw.
2. Er was ooit een andere locatie in beeld. Waarom nu niet meer?
Antwoord: De locatiekeuze heeft inderdaad door het college in 2022 plaatsgevonden op basis van een brede set van afwegingen. Informatie over de eerdere toelichting op de locatiekeuze is op de website van de gemeente te vinden. Het is niet één specifieke reden waarom een locatie is afgefallen. Op dit moment kijken we alleen naar de gekozen locatie aan de Bronkhorsterweg.
3. Eén van de potentiële locaties bestond uit een heleboel grondeigenaren (ca 300). Is die daarom afgefallen?
Antwoord: Veel grondeigenaren in een plangebied maakt de praktische haalbaarheid van een locatie inderdaad erg lastig. Maar, zoals gezegd, de huidige locatie is gekozen op basis van een brede set afwegingscriteria.
4. Wat als er uit haalbaarheidsstudie blijkt dat deze locatie niet haalbaar is, is er een plan B?
Antwoord: We hebben geen plan B. We kijken nu alleen naar deze locatie. Het eerste waar we naar kijken bij problemen zijn oplossingen. We denken nu dat de ontwikkeling mogelijk is. Daarvoor hebben we de startnotitie gemaakt en hebben we voorbereidende onderzoeken laten doen. Een gebiedsontwikkeling is altijd lastig en er zijn altijd problemen op te lossen.
5. Vanaf welke kant begin je te bouwen?
Antwoord: Logisch lijkt het om vanaf de kant van de Bronkhorsterweg te starten met bouwen, maar over fasering van de realisatie is nog niets afgesproken en de keuze is dus nog niet gemaakt. Alles is nog mogelijk.
6. Hoe gaat het plangebied ontsloten worden?
Antwoord: Dat is nog niet bekend, maar ontsluiting via de bestaande Bronkhorsterweg lijkt het meest logisch. Ook hierover is verder nog niets bekend en dus ook niet besloten. Er zal echter altijd een verkeersonderzoek plaatsvinden om te beoordelen of dit de beste optie is.
7. Bent u niet bang dat er veel verkeer via het plaatsje Bronkhorst zal gaan rijden?
Antwoord: Dat weten we nog niet. Deze vraag maakt onderdeel uit van het genoemde verkeersonderzoek. In het onderzoek worden de nieuwe verkeerstromen gesimuleerd op basis van modellen. Dat kan overigens pas als er meer duidelijk is over de plannen. Vervolgens wordt getoetst of er ergens knelpunten ontstaan in het bestaande wegennet.
8. Kan dit betekenen dat er bomen langs de Bronkhorsterweg moeten worden gekapt?
Antwoord: Er zal eerst een verkeersonderzoek worden uitgevoerd. Pas als

er verkeersknelpunten worden geconstateerd, kunnen eventuele maatregelen worden overwogen. Spreken over bomenkap langs de Bronkhorsterweg om de weg te verbreden is nu dus nog niet aan de orde.

9. Waarom heeft de gemeente niet beide stukken grond gekocht? Dat is toch veel logischer.

Antwoord: voor een deel van de grond was al een koopoptieovereenkomst door twee ontwikkelaars gesloten (en ingeschreven bij het kadaster) voordat de gemeente kon overwegen om die grond eventueel te kopen.

10. Als er twee grondeigenaren zijn, gaan er dan ook 2 partijen kavels verkopen?

Antwoord: Dat zou inderdaad kunnen. Er zijn ook andere vormen van samenwerken zoals het inbrengen van alle grond bij de gemeente waarna de ontwikkelaars de mogelijkheid hebben om een aantal bouw kavels van de gemeente af te nemen en daar woningen op te bouwen. Daar kan nu nog verder niets over gezegd worden omdat de gesprekken met de ontwikkelaars lopen. Die onderlinge afspraken zullen in een overeenkomst vastgelegd worden.

11. Wat zijn dan de grondprijzen van de ontwikkelaar?

Antwoord: Over het algemeen zal een ontwikkelaar woningen verkopen en geen bouw kavels. De prijzen van de woningen zijn nog niet bekend, maar 2/3 van de woningen zal in de betaalbare categorie (2026: tot €384.000) moeten zijn. Deze prijscategorieën worden contractueel met ontwikkelaars vastgelegd.

Voor bouw kavels van de gemeente zal de grondprijzenbrief van de gemeente gelden. Die grondprijzen worden door de gemeenteraad vastgesteld.

12. Hoe duur wordt de bouwgrond? Als ik het sonderingsrapport lees, moet er nog wel wat gebeuren.

Antwoord: U doelt op de kosten in de grondexploitatie. Grondwerk is inderdaad een kostenpost en mogelijk risico en zal moeten worden verwerkt in de grondexploitatie. Dat betekent niet dat daardoor de gemeentelijke grondprijzen voor die locatie stijgen. De berekening van gemeentelijke grondprijzen is vastgelegd in de grondprijzenbrief. Dat is voor een individuele grondexploitatie een gegeven. Hoge kosten kunnen uiteraard wel het resultaat van de grondexploitatie beïnvloeden.

13. Betekent dit dat er mogelijk naar de gemeenteraad gegaan moet worden voor extra budget?

Antwoord: In de basis willen we een sluitende grondexploitatie. Dit betekent dat het saldo van de grondexploitatie nul is. De gemeente heeft geen winstoogmerk. Mochten er toch tekorten dreigen dan zijn er nog andere mogelijke oplossingen. We kunnen bijvoorbeeld ook kijken naar subsidies, maar ook zoeken naar kostenbesparingen binnen de exploitatie. Zijn er geen andere oplossingen, dan zullen we het inderdaad aan de gemeenteraad moeten voorleggen.

14. Hoeveel sociale huur komt er in het plan?

Antwoord: De gemeente heeft over categorieën van te bouwen woningen afspraken gemaakt in de regio. Daarin staat dat van de nieuwbouwwoningen 28% in de

categorie sociale huur moet vallen. Bovendien moet van het totaal aantal te bouwen woningen 2/3 in de betaalbare categorie (2026: koop tot €384.000) vallen.

15. Zijn deze regionale afspraken voor de gemeente als geheel of geldt dit per plan?

Antwoord: Deze afspraken gelden voor de gemeente als geheel, maar de gemeente Bronckhorst past deze ook toe op de afzonderlijk uitbreidingsbuurten. Dit betekent dat we voor deze woningbouwlocatie in Steenderen ook van deze percentages uitgaan.

16. Sluiten grote kavels niet beter aan bij de bestaande wijk?

Antwoord: In Bronckhorst zijn al erg veel (ca 70%) grote woningen. We hebben behoefte aan kleinere en betaalbare woningen omdat er steeds minder mensen per woning wonen, zowel bij ouderen als bij jongeren. Er komt een mooie mix van verschillende woningen. Diversiteit heeft ook kwaliteit. Wijken bouwen met een stedenbouwkundige opzet zoals 30 jaar geleden kan nu niet meer. In de woonbuurten passen nu meer woningen omdat er over het algemeen kleinere woningen nodig zijn. Dat worden nog steeds mooie gedifferentieerde buurten.

17. Doordat er twee grondeigenaren zijn, loop je dan niet het risico dat het niet één geheel wordt?

Antwoord: Er wordt één stedenbouwkundig plan gemaakt voor het gehele gebied en los van de eigendommen. Er zal wel rekening mee worden gehouden dat ze los van elkaar kunnen worden aangelegd, maar er zal uitdrukkelijk bewaakt worden dat het één geheel is. Dit geldt zeker voor de uitstraling van de woningen maar ook voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit zal worden bewaakt omdat er één beeldkwaliteitsplan zal gelden voor het hele gebied. Bovendien zullen alle bouwvergunningen door de commissie welstand moeten worden goedgekeurd. Die zal dit alles bewaken.

18. Komt er één stedenbouwkundige voor het gehele plan?

Antwoord: Er komt inderdaad één stedenbouwkundige voor het gehele plangebied.

19. Gaat het kiezen van de stedenbouwkundige via een aanbesteding?

Antwoord: De selectie van de stedenbouwkundige zijn we nu aan het voorbereiden. Ons doel is om binnen 2 maanden een stedenbouwkundige te selecteren. Dat zal inderdaad via een aanbesteding gebeuren. Er worden vier partijen gevraagd om een plan van aanpak in te dienen. Dat plan van aanpak dient in ieder geval een visie op het gebied te bevatten en een plan voor de samenwerking met belanghebbenden. De partij met de beste plannen (en een redelijke prijs uiteraard) zal worden gekozen.

20. Ik schrik van het aantal woningen. Eerst was het 40-60 dat het verhoogd is naar 60-80. Waarom is dit aantal verhoogd?

Antwoord: Daar zijn meerdere redenen voor:

- Zoals hierboven ook genoemd, in gemeente Bronckhorst hebben we ruim 70% grote woningen (vrijstaande en 2-kappers), die hoeven we niet bij te bouwen. We hebben juist behoefte aan kleinere en betaalbare woningen. Die kleinere woningen maken ook dat er meer woningen in een bouwplan passen en deze

hebben we ook hard nodig in onze gemeente. En zijn ook mede van belang om de voorzieningen in stand te houden.

- Ca 25 woningen per ha is op dit moment een realistisch uitgangspunt voor een gebiedsontwikkeling. Bij 3,2 ha kom je dan op ca 80 woningen. Het genoemde aantal van 40-60 is niet realistisch en het is daarom niet handig dat het eerder genoemd is.
- Het woningprogramma is (ook sinds 2022) gewijzigd. Zoals aangegeven wordt er meer betaalbaar gebouwd. Daardoor worden kavels kleiner. Dit betekent bijna automatisch dat er meer woningen gebouwd kunnen worden.
- Een percentages uitgeefbare grond in een plan van boven de 60% met grote kavels zoals 30 jaar geleden nog mogelijk waren, zijn niet meer haalbaar vanwege toegenomen eisen aan de openbare ruimte die ruimte kosten. Om e.e.a. nog enigszins betaalbaar te houden zijn meer woningen nodig.

21. Betekenen nieuwe regels voor nieuwbouw dat oude regels kunnen vervallen?

Antwoord: Vroeger zijn er regels gesteld aan bijvoorbeeld de aanleg van tuinen en erfafscheidingen bij de woningen van omwonenden. In principe zullen bestaande afspraken en regels door een nieuwe woonbuurt niet vervallen of wijzigen. Door veranderende omstandigheden kunnen regels soms wel overbodig worden. De gemeente zegt toe om dit na te vragen en uit te zoeken. Daar wordt op teruggekomen. [**actie gemeente**]

22. Wordt er rekening gehouden met Steenderense beeldkwaliteit?

Antwoord: Beeldkwaliteit maakt onderdeel uit van een stedenbouwkundig plan. Dit zal door de stedenbouwkundige uitgezocht worden en deze zal voorstellen doen. Eén van de onderdelen van de visie op het gebied zal de aansluiting van de nieuwbouw zijn op de bestaande omgeving. Een goed aansluiting is cruciaal. De nieuwbouw zal niet hetzelfde (d.w.z. geen kopie) zijn als de bestaande bouw, maar het moet er wel bij aansluiten en er moet rekening mee worden gehouden. Dat maakt onderdeel uit van de visie van de stedenbouwkundige voor deze nieuwe buurt.

23. Er zijn bewoners die in het verleden meer hebben betaald voor de grond vanwege de gunstige ligging. Gebeurt daar iets mee?

Antwoord: Voor zover bekend, gold die hogere grondprijs destijds vanwege de kwaliteit van de wijk aan de rand van Steenderen. Daar gebeurt nu niets mee.

24. Er is nu vrij uitzicht op de molen. Er is beloofd dat er nooit meer gebouwd zou worden. Waarom wordt de locatie nu toch aangewezen als woningbouwlocatie?

Antwoord: Op dat moment waren er geen plannen voor uitbreiding, maar er is geen oneindig recht op vrij uitzicht. Er kan in het verleden dan ook niet gegarandeerd zijn dat het vrij uitzicht voor altijd zal gelden. Dit is mogelijk beloofd door de makelaar of verkoper destijds. Er bestaat wel een mogelijkheid voor nadeelcompensatie vanwege waardedaling van bestaande woningen als gevolg van de wijziging van het omgevingsplan. Deze compensatie is aan te vragen nadat het

omgevingsplan onherroepelijk is. Een aanvraag doorloopt een bepaalde procedure en biedt geen garantie op (al dan niet volledige) compensatie.

25. We weten dat de locatie vaststaat, maar is er nog ruimte voor inspraak?

Antwoord: Inspraak is er zeker. Dat is zelfs een belangrijk onderdeel van het vervolgproces. Een plan voor participatie zal een belangrijk onderdeel van de selectie van de stedenbouwkundige uitmaken. Cruciaal is daarbij dat de plannen samen met belanghebbenden (bijvoorbeeld omwonenden, toekomstige bewoners en andere belanghebbenden) worden uitgewerkt. We gaan in goede samenwerking met elkaar dit proces doorlopen en naar goede oplossingen kijken. We hebben in onze gemeente goede voorbeelden hoe omgegaan is met de inbreng van omwonenden. Ons doel is dat zowel de omwonenden als toekomstige bewoners er fijn samen kunnen wonen.

26. Hoe zit het met stikstof?

Antwoord: Dit moet inderdaad onderzocht worden zowel voor de bouwfase als de gebruiksfase. De ervaring leert dat de neerslag van stikstof in natura 2000 gebieden in de gemeente Bronckhorst over het algemeen niet tot problemen leidt. Maar dit moet inderdaad wel nog worden onderzocht.

27. Hoe zit het met netcongestie?

Antwoord: Dit is inderdaad een punt van zorg maar geen reden om nu te stoppen met voorbereiden van de nieuwe wijk. We hopen dat dit bij de start van de bouw van de woningen is opgelost. Voor een deel zijn we afhankelijk van de capaciteitstoename van TenneT. De verwachting is dat er na 2030 op dit punt verbetering is. Daarnaast kunnen we zelf ook oplossingen aandragen door de capaciteitsvraag te verminderen bijvoorbeeld door te werken met batterijen. Ideeën voor oplossingen zijn welkom.

28. Bij een buurtbewoner is bij een zware bui de kelder ondergelopen. Zal dit niet vaker voorkomen na de bouw?

Antwoord: Water in het gebied is een belangrijk aandachtspunt. Dat geldt zowel voor waterberging waardoor water vastgehouden wordt in het plan en infiltreert en dat geldt voor waterafvoer bij extreme buien. Dat moet beide goed geregeld worden. Dat wordt door een gespecialiseerd bureau onderzocht. Uitgangspunt is dat de situatie voor de omgeving door de nieuwe woningbouw niet mag verslechteren.

29. Er is bodemonderzoek gedaan. Betekent dit dat er geheid gaat worden?

Antwoord: Er is inderdaad algemeen bodemonderzoek gedaan. Of dit betekent dat er geheid moet worden, is nu nog niet duidelijk. Dat zal nog verder onderzocht moeten worden.

30. Heeft de persleiding van Aviko nog invloed?

Antwoord: De persleidingen hebben inderdaad aandacht. Die zijn genoemd in de startnotitie. Met de eigenaren van die leidingen moet nog overlegd worden wat dit betekent voor het stedenbouwkundig plan en waar we rekening mee moeten houden (eventuele belemmeringen). Mogelijk kan er niet boven gebouwd

worden, maar mogelijk zijn andere functies zoals parkeren wel mogelijk. Dat moet nog worden uitgezocht.

De dia's van de presentatie van de avond:



AGENDA

1. Welkom en kennismaken
2. Fasen in een gebiedsontwikkeling
3. Aandachtspunten uit startnotitie
4. Vervolg en planning

Locatie





Fasen in een gebiedsontwikkeling

www.bronckhorst.nl

1. Initiatiefase
 - Locatiekeuze
 - Startnotitie
2. Haalbaarheidsfase
 - Stedenbouwkundige kaders (of visie op het gebied)
 - Ontwikkelovereenkomst met grondeigenaren
3. Ontwerpfase
 - (Voorlopig) stedenbouwkundig plan
 - Wijziging omgevingsplan
4. Realisatiefase
 - Ontwerpen openbare ruimte en woningen
 - Vergunningen
 - Aanleg en bouw

4



Aandachtspunten uit startnotitie

www.bronckhorst.nl

Algemeen:

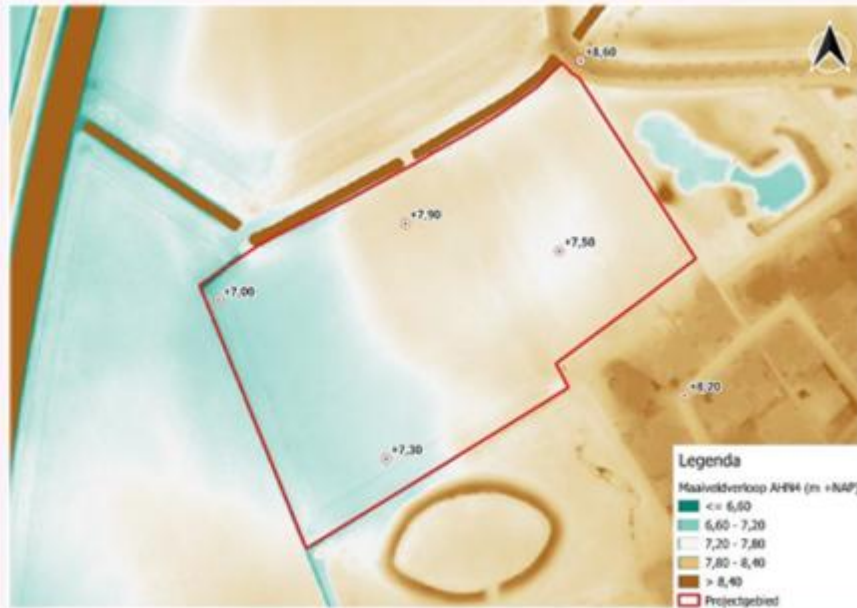
- Woningprogramma
- Verkeer en parkeren
- Water en bodem
- Participatie

Locatie gebonden:

- Molenbiotoop
- Beschermd stadsgezicht Bronckhorst

5

Maaiveld hoogte



www.bronckhorst.nl

6

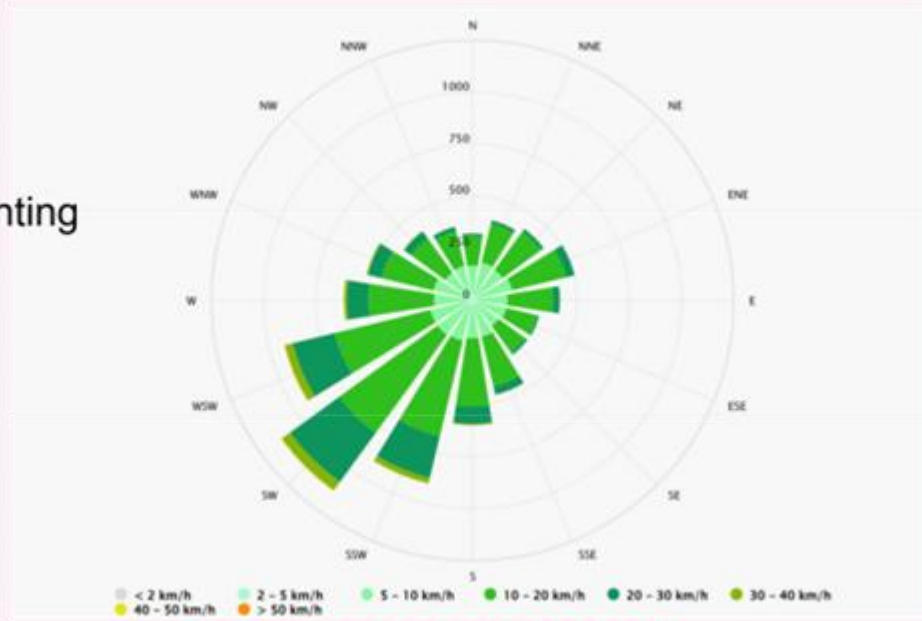
Molenbiotoop



www.bronckhorst.nl

7

Windrichting



Beschermd stadsgezicht Bronckhorst



Samen maken stedenbouwkundig plan

Globale processtappen **stedenbouwkundig plan**:

1. Selecteren stedenbouwkundig bureau
2. Opstellen stedenbouwkundige kaders (visie op het gebied)
3. Concept stedenbouwkundige opzet
4. Voorlopig stedenbouwkundig plan = basis voor wijziging omgevingsplan
5. Definitief stedenbouwkundig plan

Vanaf processtap 2 **participatie/omgevingsdialoog** samenwerken zowel met buurt als andere belanghebbenden inclusief toekomstige bewoners, met in ieder geval

- Voldoende informatie delen
- Persoonlijke benadering
- Inhoudelijk antwoord op reacties



Vervolg: globale planning

- Stedenbouwkundig plan 2026
- Wijziging omgevingsplan 2027
- Planvoorbereiding en start bouw 2028
- Realisatie 2029 -2032