



HET HUMMELSE WOONBOEK

gemeente Bronckhorst

Introductie

Het Hummelse Woonboek gaat over de toekomst van het wonen en leven in het prachtige dorp Hummelo. Het is de uitwerking van de woonvisie ‘Ruimte voor wonen in Bronckhorst’ die op www.bronckhorst.nl/wonen is in te zien. Daarin staat dat er in de gemeente ook vooral voor de eigen bewoners zal worden gebouwd. De gemeente gaat uit van ongeveer 50 extra woningen in Hummelo tot 2030. Dat kunnen er meer zijn, afhankelijk van de behoefte in het dorp.

“Woningen toevoegen aan alle kernen is de opgave de komende jaren. Ook in Bronckhorst zoeken veel mensen een eerste huis of een huis dat beter bij hun levensfase past. Ik ben blij dat er in onze dorpen gebouwd gaat worden. De nieuwe aanpak via charrettes past ontzettend goed bij de hechte samenleving van Hummelo. Want woningbouw toevoegen willen we natuurlijk goed doen. Betaalbaar, duurzaam, zuinig en slim. Met elkaar bedenken we waar en hoe. Hoe mooi is dat!”

Emmeke Gosselink, wethouder Wonen

Charrettes staat voor ‘twee dagen handen uit de mouwen’. Bewoners, ondernemers en grondeigenaren zijn samen met vertegenwoordigers van zorgorganisatie Markenheem, woningcorporatie Sité en gemeente aan de slag gegaan met de vraag:

Hoe gaan we Hummelo met ongeveer 50 woningen uitbreiden en wat is er verder nodig om ons mooie dorp klaar voor de toekomst te maken?

Het Hummelse Woonboek begint met een korte terugblik op deze twee inspirerende dagen. De resultaten zijn uitgewerkt in aanbevelingen aan het college en de gemeenteraad en een ontwerpverkenning van de woningbouwlocaties die tijdens de charrettes favoriet waren.

De besluitvorming over Het Hummelse Woonboek vindt In het voorjaar 2023 plaats.

TITEL
Het Hummelse Woonboek

VERSIE
Definitieve versie dd 28 juni 2023

OPDRACHTGEVER
gemeente Bronckhorst

POWERED BY
WeLoveTheCity

Het woonboek is gedrukt op Biotop papier, FSC gecertificeerd met EU- Ecolabel en Nordic swan keurwerk.

Inhoudsopgave	
Introductie	1
De Hummelse Charrettes	3
De belangrijkste aanbevelingen	7
Onze woningbouwlocaties	11
Vaart maken	21

De Hummelse Charrettes

Er deden 126 Hummeloërs mee aan de charrettes die op 17 en 18 november 2022 plaatsvonden. Zij waren vooraf geïnformeerd via de dorpsraad, sociale media en een huis aan huis verspreide krant. In de krant stond een woonenquête die ook op de website kon worden ingevuld. Dat hebben 53 mensen gedaan. De conclusies geven een eerste beeld van woonvoorkeuren:

- ✓ Ruim de helft van de respondenten denkt over verhuizen. Dat doen ze het liefst binnen het dorp.
- ✓ Het gaat vooral om kleine huishoudens die een niet te grote, grondgebonden woning zoeken.
- ✓ De voorkeur voor huren of kopen ontloopt elkaar niet veel: 43% versus 57%.
- ✓ Het grootste deel van de huurders zoekt een woning beneden de sociale huurgrens.
- ✓ Potentiële kopers zijn redelijk gelijk over het goedkope, middeldure en dure segment verdeeld.
- ✓ Veel respondenten gaan voor een gunstig energielabel, alles gelijkvloers en prettige burens.

Deelnemers aan de charrettes vonden dat het geluid van jongeren die het dorp, al dan niet noodgedwongen, verlaten hadden onvoldoende naar voren kwam uit de resultaten van de woonenquête. Zij vermoeden dat de werkelijke vraag nog veel groter is.

De deelnemers gingen vervolgens in groepen uiteen. Elke



groep bekeek de voor- en nadelen van tien mogelijke woningbouwlocaties en maakte schetsontwerpen voor de plekken die naar meer smaken. Daarbij is rekening gehouden met betaalbaarheid, duurzaamheid en hoe men in een dorp als Hummelo wil samenleven, ook als je een dagje ouder wordt. De resultaten zijn op beide dagen aan een breed publiek gepresenteerd. Ook die feedback is meegenomen in de uitwerking van Het Hummelse Woonboek.



De belangrijkste aanbevelingen

1 Breng een treintje op gang

De doorstroming op de woningmarkt stagneert. Bouw daarom comfortabele en gelijkvloerse woningen voor empty nesters en bewoners die intensieve zorg nodig hebben. Hun ‘oude’ woningen komen dan vrij voor gezinnen die ze renoveren en verduurzamen. De bouw van grote vrijstaande, twee-onder-een-kap en eengezinswoningen is in dat licht minder logisch. Die zijn er immers al genoeg.

2 Blijf experimenteren voor betaalbaarheid

Komt een woning vrij dan is die vaak te duur voor jongeren en starters. Blijf daarom experimenteren met nieuwe en betaalbare woonvormen. Hummelo is trots op het project Heerlijk Wonen, een voorbeeld van collectief particulier

opdrachtgeverschap. Dat geldt ook voor De Magic Mix, het initiatief voor lokale jongeren en statushouders dat een blijvende plek in het dorp verdient. Andere dorpsbewoners willen meer ruimte voor ‘Uuthuuskes’ of ‘Hummelse Klasse Keetjes’ . Bewoners bouwen op eigen terrein een tweede woning voor een familielid of vriend die extra zorg en aandacht behoeft. Of voor jongeren voor wie het reguliere aanbod simpelweg te duur is.

De Hummelse Wooncoöperatie is een nieuw idee dat tijdens de charrettes met enthousiasme werd begroet. Een wooncoöperatie is een officieel erkende collectieve woonvorm tussen huur en koop. Zie het als een vereniging met leden die samen de huizen bouwen en in beheer hebben. Uiteindelijk betalen de leden huur aan de



vereniging voor de aflossing van de hypotheek. Bij een wooncoöperatie hebben de leden als doel om een betere en betaalbare woonsituatie met elkaar te realiseren. Niet om winst te maken.

3 Ga aan de slag met wonen en zorg

Het aantal ouderen neemt toe en daarmee de behoefte aan combinaties van wonen en zorg. Markenheem adviseert om geclusterde appartementen voor bewoners met een ernstige lichamelijke beperking (‘somatische zorg’) te bouwen, bij voorkeur verspreid over het dorp zodat de verhouding tussen jong en oud in balans blijft. Zij zal dat niet zelf doen en roept partners op om aan de slag te gaan. De zorgorganisatie heeft haar handen vol aan de sloop, nieuwbouw en mogelijke uitbreiding van

Een groep kwam tijdens de charrettes met een lumineus idee: realiseer een nieuw verpleeghuis op de hoek van de Stokhorsterweg en Groeneweg. Bewoners hoeven dan maar één keer te verhuizen en blijven te allen tijde onderdeel van de dorpsgemeenschap. De huidige locatie komt vrij voor woningbouw. Dit idee is nader onderzocht maar blijkt moeilijk in te passen. Het verpleeghuis heeft een groot ruimtebeslag en trekt een zware wissel op de directe omgeving. Bovendien genereert een verpleeghuis relatief veel auto- en expeditieverkeer. De toeleidende straten zijn echter smal en kunnen slechts een beperkte toename van het verkeer aan. De huidige locatie aan de Keppelseweg is daarentegen goed ontsloten. Bijkomend voordeel: bezoekers kunnen in het weekend gebruikmaken van het parkeerterrein bij De Woordhof.

woonzorgcentrum Hyndendaal dat zich steeds meer op bewoners met dementie en psychische beperkingen (‘psychogeriatric’) richt. Zij doet dat vanuit de filosofie van ‘positieve gezondheid’ waarin een open blik op de toekomst en duurzaamheid belangrijk zijn. Het nieuwe Hyndendaal is rond 2030 gereed.

4 Kies voor locaties met een plus

In de woonvisie is de locatie hoek Dorpsstraat-Zelhemseweg aangewezen als uitbreidingslocatie mét een belangrijke kanttekening: als er betere locaties zijn waar gebouwd kan worden, dan staat de gemeente daar voor open. Kies daarom voor locaties met maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde en waar de eigenaar positief in de wedstrijd zit. Deze locaties hebben we gevonden:

👍 Stokhorsterpark

Wonen in de groene dorpsrand met een wadi, pluk- en voedselbos en spelen.

👍 Bergsma aan de Greffelinkallee

Wonen tussen dorp en landgoed waar de allure van weleer hersteld wordt.

👍 De Melkerij

Wonen in en rond een prachtig gerestaureerd rijksmonument.

👍 Het Hummelse Hofje

Wonen op een levendige en ondernemende plek bij de entree van de Dorpsstraat.

👍 Overbeek Doe Normaal

Wonen in een monument bij dé toeristische attractie van het dorp.

De ontwikkeling van Het Hummelse Hofje en Overbeek Doe Normaal is alleen mogelijk als de desbetreffende ondernemers in hun eigen tempo naar een bedrijfslocatie die bij hen past kunnen verhuizen. Dit vraagt om een

goede afstemming tussen eigenaren en gemeente en ook tussen het woonbeleid en het economische beleid in Bronckhorst.

Deelnemers aan de charrettes staan verder positief tegenover een woonbestemming voor het Rentmeesterhuis op Landgoed Enghuizen. Daarnaast vinden ze de Zandewierde aan de J.D. Pennekampweg op termijn een ideale plek voor somatische zorg. De Magic Mix zou in dat geval naar een levendige plek in het dorp kunnen verhuizen.

5 Bouw voor eigen bewoners en nieuwkomers

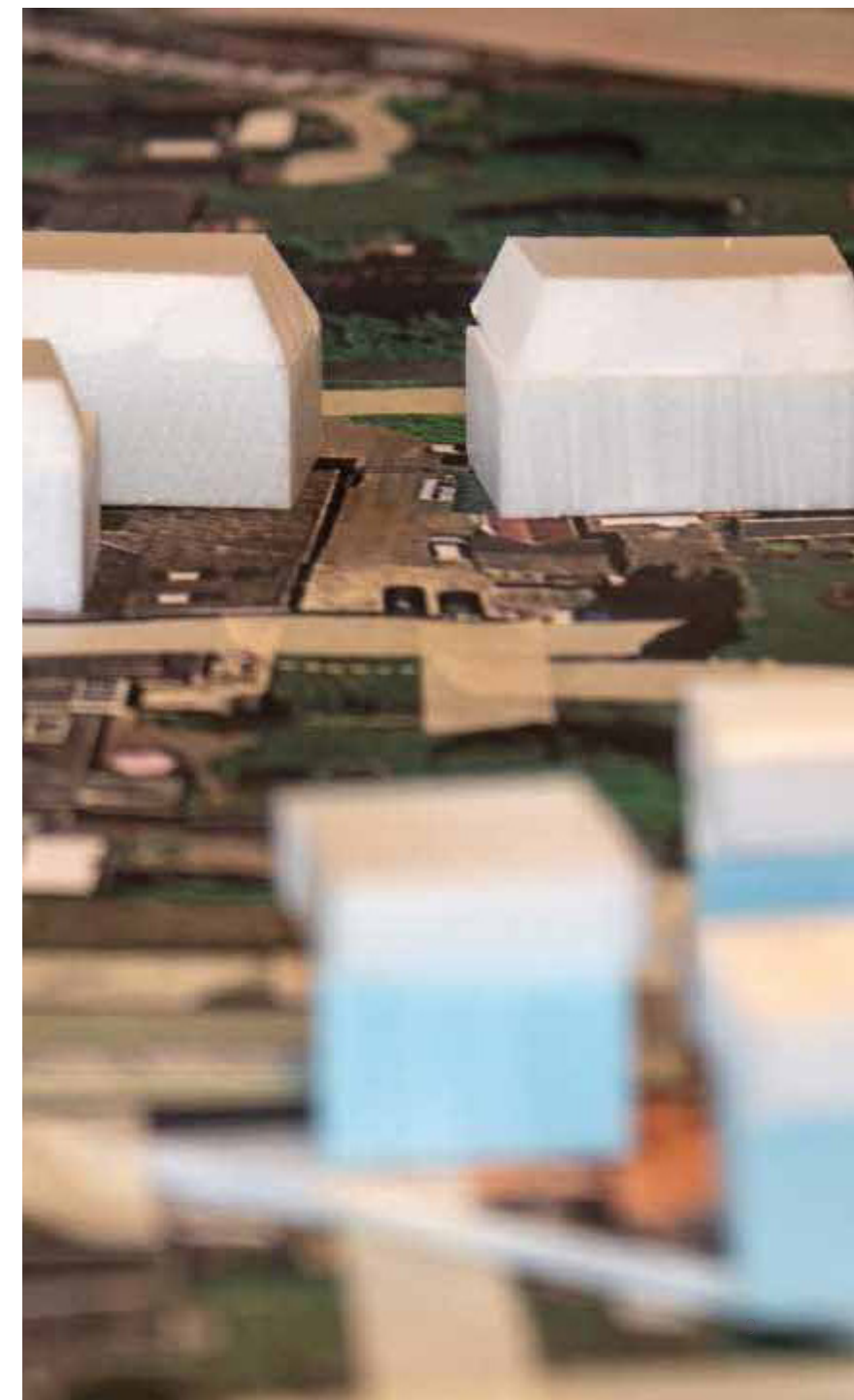
De vraag naar betaalbare woningen voor eigen bewoners is groot. Tegelijkertijd neemt het aantal nieuwkomers uit binnen- en buitenland toe. Hummelo wil naar verhouding bijdragen aan de landelijke doelstelling, mits er voldoende nieuwe woningen worden gebouwd. Maak daarom vaart en pin het aantal van 50 extra woningen niet vast. De locaties met een plus opgeteld hebben samen een plancapaciteit van 84 tot 104 woningen. Door die tussen nu en 2035 te realiseren voorzien we in een wezenlijke behoefte en wordt ook het draagvlak voor de school, kerk, supermarkt en andere voorzieningen versterkt.



Onze woningbouwlocaties

De locaties met een plus versterken de ruimtelijke hoofdstructuur van Hummelo. Die bestaat uit de Dorpsstraat en de Keppelseweg, twee historische routes die elkaar bij de Hummelose kerk en hotel De Gouden Karper kruisen. Vanaf daar loopt een prachtig pad in een boog naar Landgoed Enghuizen. Het landgoed geeft de oostkant van het dorp haar bijzondere parkachtige karakter. De ontwikkeling van de locaties Bergsma aan de Greffelinkallee, Het Hummelse Hofje en Overbeek Doe Normaal aan de Dorpsstraat en De Melkerij aan de Spalderkampseweg biedt de kans om deze kwaliteit verder te versterken.

Het beeld aan de westkant wordt tegenwoordig vooral door de rondweg bepaald. De ontwikkeling van het Stokhorsterpark biedt de kans om het agrarische restgebied langs de rondweg om te toveren tot een nieuw landschapspark, het groene, sociale en duurzame gezicht van het dorp. Het park loopt vanaf Het Nieuwe Hyndendael bij Villa Breukink en De Woordhof aan de Keppelseweg tot aan de Veldhof en verder. Het idee is om vooral daar, aan de noordkant van het gebied, woningen toe te voegen en de Stokhorsterweg te verlengen en te verbinden met de Dorpsstraat. Zo ontstaat er een recreatieve rondwandeling waar de auto te gast is.



OVERZICHTSKAART

HUMMELSE KLASSE KEETJES

aantal woningen
doelgroep

nader te bepalen
★ ★ ★

STOKHORSTERPARK

aantal woningen
doelgroep

40 - 50
★ ★ ★ ★ ★

BERGSMA AAN DE GREFFELINKALLEE

aantal woningen
doelgroep

14 - 16
★ ★ ★

DE MELKERIJ

aantal woningen
doelgroep

10 - 12
★ ★

HET HUMMELSE HOFJE

aantal woningen
doelgroep

8 - 10 (excl. bestaande woningen)
★ ★ ★

OVERBEEK DOE NORMAAL

aantal extra woningen
doelgroep

6 - 8
★ ★

HET NIEUWE HYNDENDAEL

aantal extra woningen
doelgroep

6 - 8 (excl. uitbreiding woonzorgcentrum)
★ ★

jongeren starters gezinnen empty nesters somatische zorg psychogeriatric



STOKHORSTERPARK

Pluk- en voedselbos

Blauw hofje

Schil met woningen

Wadi, grasland en spelen

Nieuw erf

De weg loopt om de Veldhof

Het bestaande pad

Het gemeentelijke Woonboek

Bestaande situatie

De locatie is onderdeel van het landgoed en heeft een agrarische bestemming. De Stokhorsterweg past bij het landelijke karakter maar loopt in de Veldhof dood. De woningen keren zich af van de omgeving. Door het verbinden van het Stokhorsterpark en de Veldhof tesamen met een andere ontsluiting kan het meer één geheel worden.

Het voorstel

De Stokhorsterweg wordt om de Veldhof geleid en, net voordat de Dorpsstraat in een fietspad overgaat, met het historische lint verbonden. Dit verbetert de 'doorbloeding' in het noordelijke deel van het dorp én maakt het mogelijk om een schil met woningen te bouwen. De schil vormt het gezicht naar de rondweg en een extra afscherming tegen geluid. Parkeren gebeurt uit het zicht, tussen de nieuwe schil en bestaande bebouwing. Bewoners van de Veldhof mogen hier ook parkeren. Het bestaande driehoekige parkeerplein kan dan opnieuw worden ingericht tot een groen en autovrij hofje.

De nieuwbouw bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap. Het wonen kijkt uit over het nieuwe landschapspark dat wordt gekenmerkt door een afwisseling van een pluk- en voedselbos, bloemrijk grasland, wateropvang, een speelveld en andere kleinschalige voorzieningen waar het dorp behoefte aan heeft. Verspreid in het park liggen een aantal nieuwe erven voor bewoners die er samen willen wonen en leven. De erfbouw staat parallel aan de rondweg en heeft daar een geluidsdichte gevel. De luwe zijde, daar waar geleefd wordt, bevindt zich aan de kant van de Stokhorsterweg.



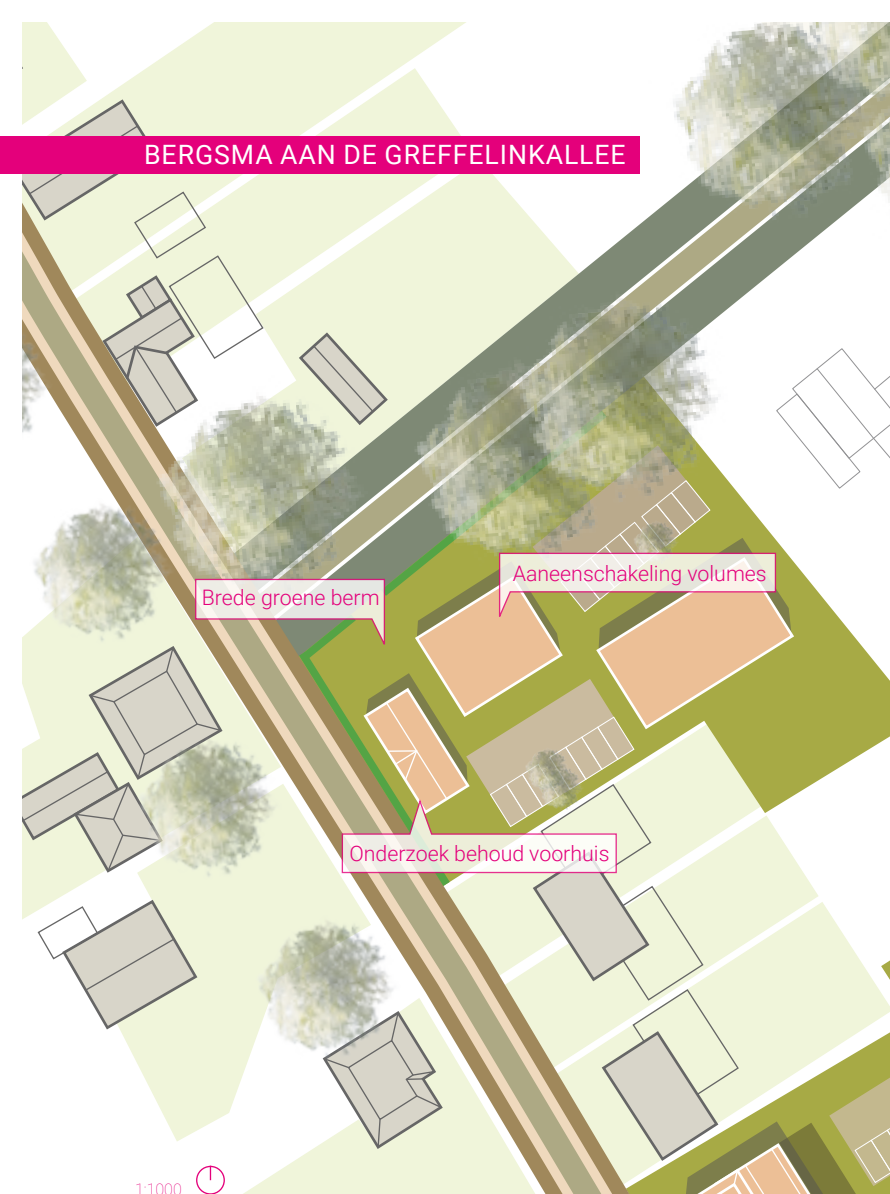
Ruimte voor compact en betaalbaar wonen



Grondgebonden wonen voor empty-nesters



Samen wonen en leven op een nieuw erf



Bestaande situatie

De locatie ligt op de hoek van de Dorpsstraat en Greffelinkallee en heeft een bedrijfsbestemming. De ondernemer zet zijn bedrijf in een andere vorm en op een andere plek voort.

Het voorstel

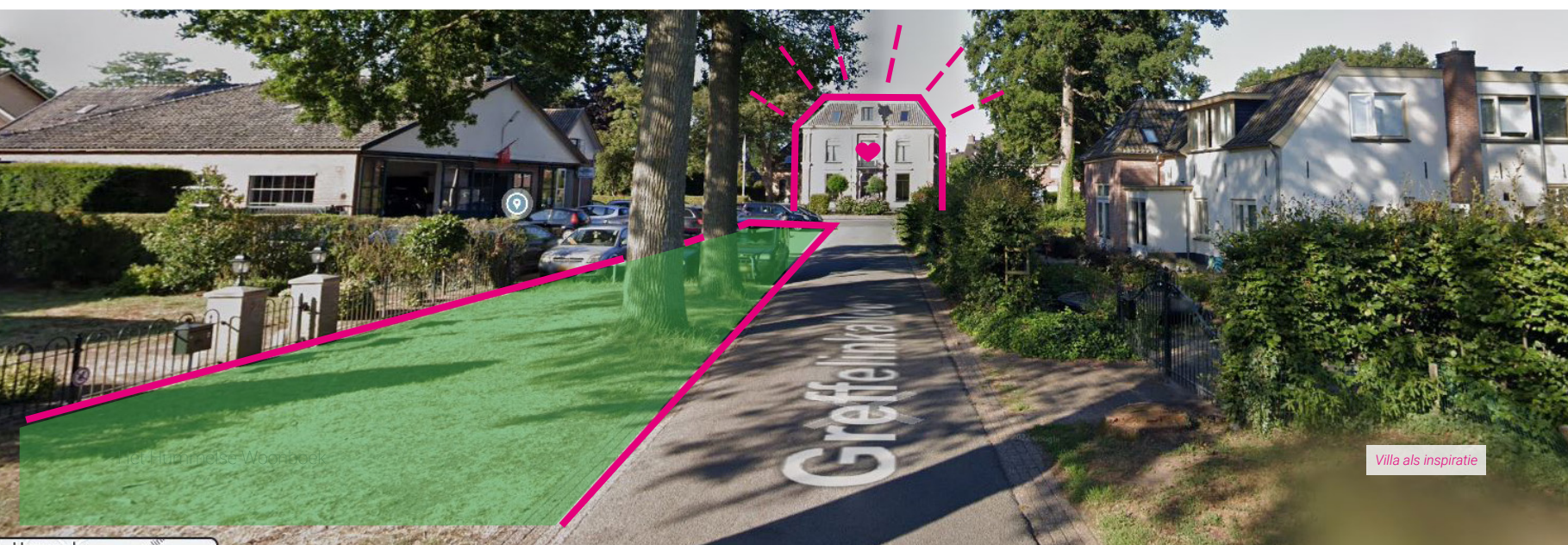
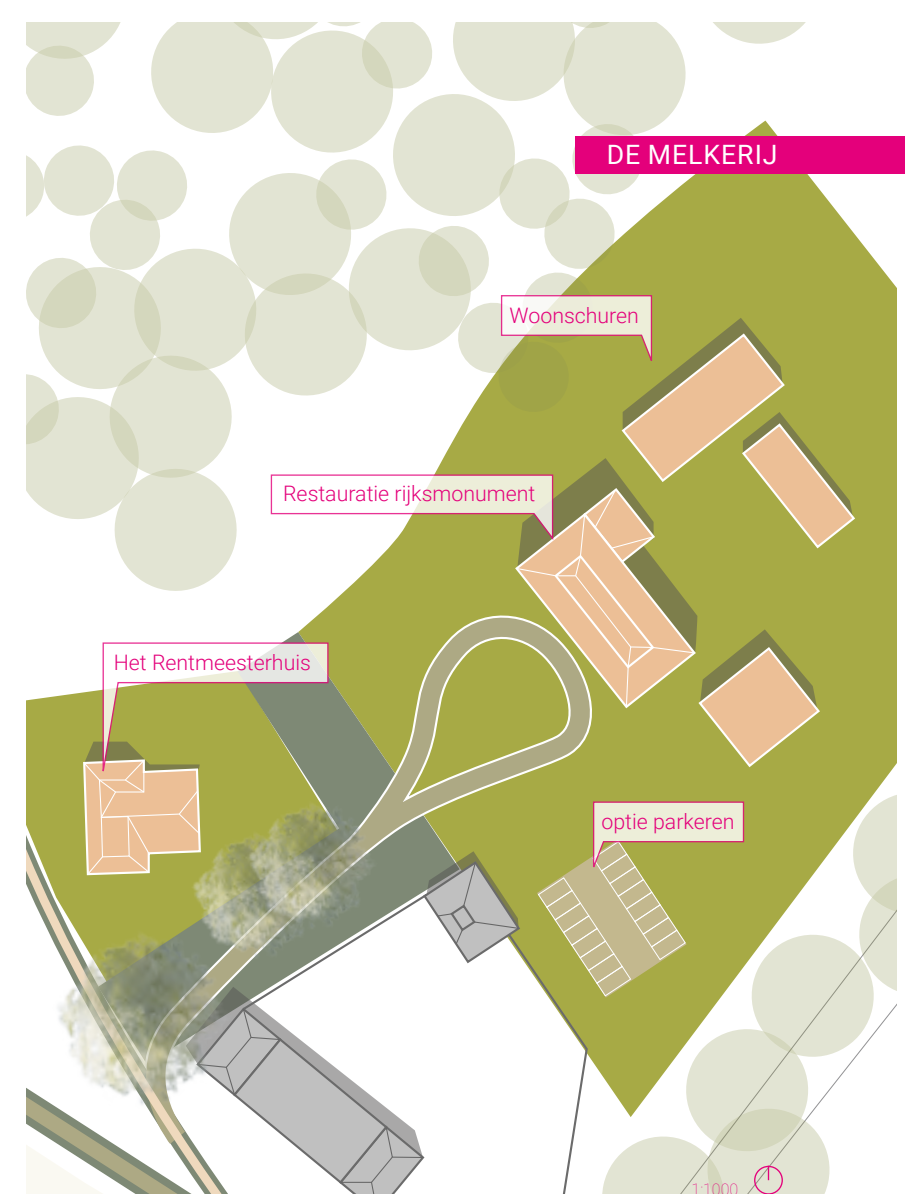
De plek vraagt om een ontwerp met allure. Dat begint met het terugbrengen van de brede berm met grote bomen die de Greffelinkallee kenmerkt. De nieuwbouw respecteert de historische rooilijnen van de Dorpsstraat en de Greffelinkallee en staat in een zorgvuldig ingerichte tuin. Het bestaat uit een aantal licht verspringende volumes die wat betreft de hoogte, breedte en uitstraling passen bij de villa aan de overkant. Het is een wens, geen eis, om het sympathieke voorhuis mét een kleine werkfunctie aan de Dorpsstraat te behouden. Parkeren gebeurt op eigen erf. De 'verstopte' trafo op het terrein kan worden verplaatst of ingepast.

Bestaande situatie

De locatie was vroeger het melkveebedrijf van het landgoed. WARC heeft dit rijksmonument aangekocht om te restaureren en het erf verder tot ontwikkeling te brengen.

Het voorstel

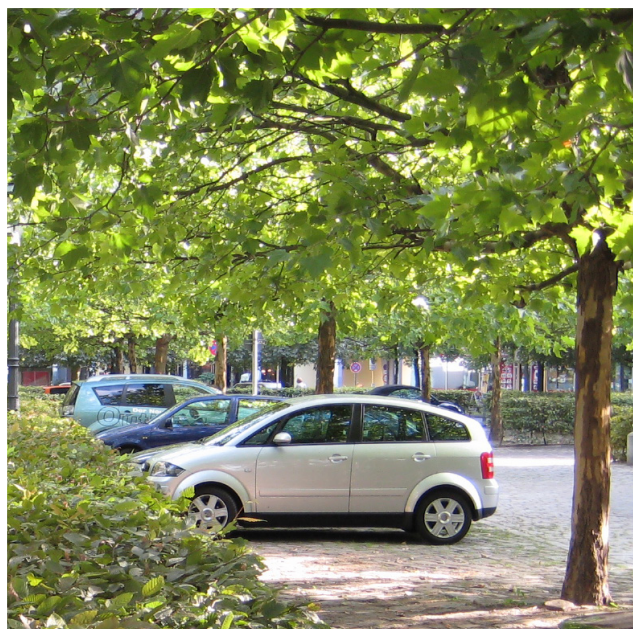
De Melkerij verdient een zorgvuldige restauratie waarbij de karakteristieken van het gebouw en het boerengevoel van de omgeving behouden blijven. Het grote volume wordt getransformeerd tot een collectief woongebouw met woningen. De vroegere bijgebouwen, die inmiddels gesloopt zijn, komen als verschillend ogende 'woonschuren' van één bouwlaag met een kap terug. Het hoofdgebouw en de bijgebouwen liggen rond een gezamenlijk erf. Het parkeren krijgt een plek buiten het zicht vanaf de Spalderkampseweg. Een situering achter de muur van de voormalige paardenstal en timmerschuur ligt dan voor de hand.



Villa als inspiratie



Monumentale boerderij en appartementen, Landgoed Oostermaet



Bestaande situatie

De locatie ligt naast de monumentale Villa Breukink aan de Keppelseweg. Het huidige woonzorgcentrum mét de rij aanleunwoningen tussen De Brouwerij en het Molenaarserf is netjes onderhouden maar voldoet niet meer aan hedendaagse eisen met betrekking tot zorg en duurzaamheid. Zorgorganisatie Markenheem kiest daarom voor sloop-nieuwbouw.

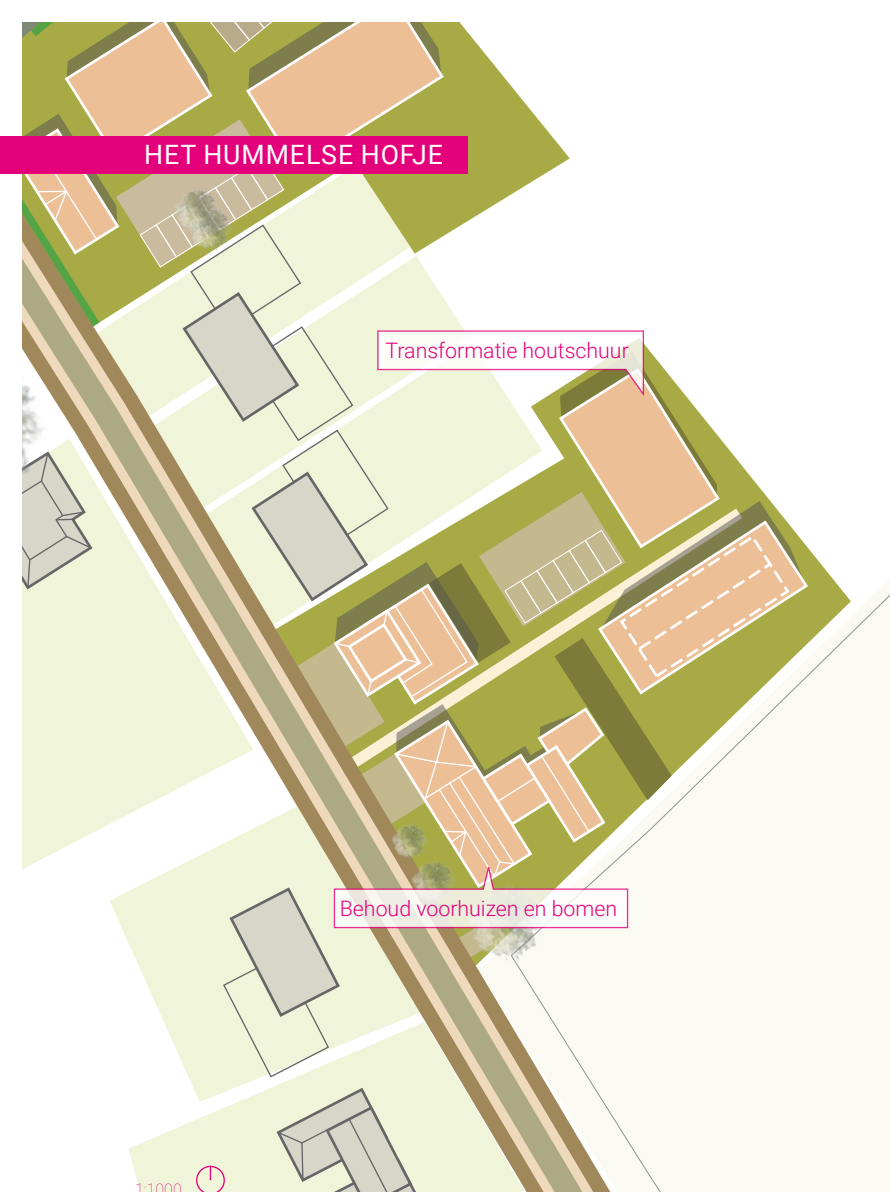
Het voorstel

Het nieuwe Hyndendael heeft een uitnodigend karakter richting voorbijgangers op de Keppelseweg. De nieuwbouw bestaat uit een ritme van dorpse volumes met één of twee bouwlagen met een kap rond een beschutte tuin waar de bewoners in de avondzon zitten. De entree en ontmoetingsruimte liggen bij voorkeur op de hoek met De Brouwerij. Zit je daar, dan heb je een prachtig zicht op de grote tuin van Villa Breukink en de gezellige drukte bij De Woordhof.

De herontwikkeling biedt de kans om de oriëntatie en verkeerssituatie rond het complex te verbeteren. In de nieuwe situatie vormt De Brouwerij dé entree van de buurt. Door het Molenaarserf hier rechtstreeks op aan te sluiten, verliest die z'n functie voor doorgaand verkeer. Het Molenaarserf kan vervolgens als een wecht erf van en voor bewoners worden ingericht. Bijkomend voordeel: er ontstaat ruimte voor twee nieuwe blokjes eengezinswoningen die prima bij de buurt passen.



Nieuwbouw zorgcomplex Leonardushof, Wouw

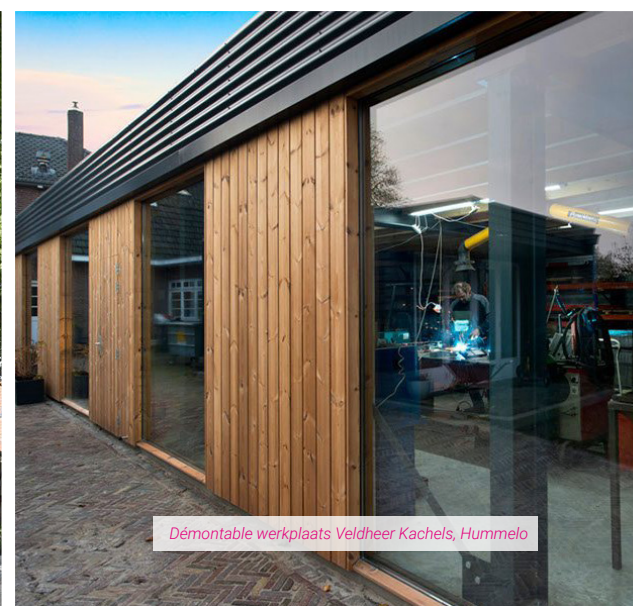


Bestaande situatie

De locatie bestaat uit verschillende percelen: bouwbedrijf Jolink, Veldheer Kachels en Casa Cara waarin zich twee woningen bevinden. Een separate ontwikkeling van de afzonderlijke percelen is lastig vanwege de bedrijfsmatige bestemming en parkeren.

Het voorstel

De locatie vraagt om een gezamenlijke aanpak. De karakteristieke voorhuizen met bomen aan de Dorpsstraat worden behouden. De bebouwing op het achtererf kan worden gesloopt (timmerschuur), getransformeerd tot woningen (houtschuur) en gedemonteerd, verplaatst en getransformeerd tot woningen (smidse-werkruimte). Zo ontstaat er een toegankelijk hofje met voldoende licht, lucht en ruimte. Parkeren gebeurt op eigen erf en is kritisch. Wordt ingezet op een jonge doelgroep of op zorgwonen, dan zou een vorm van deelmobiliteit uitkomst kunnen bieden.

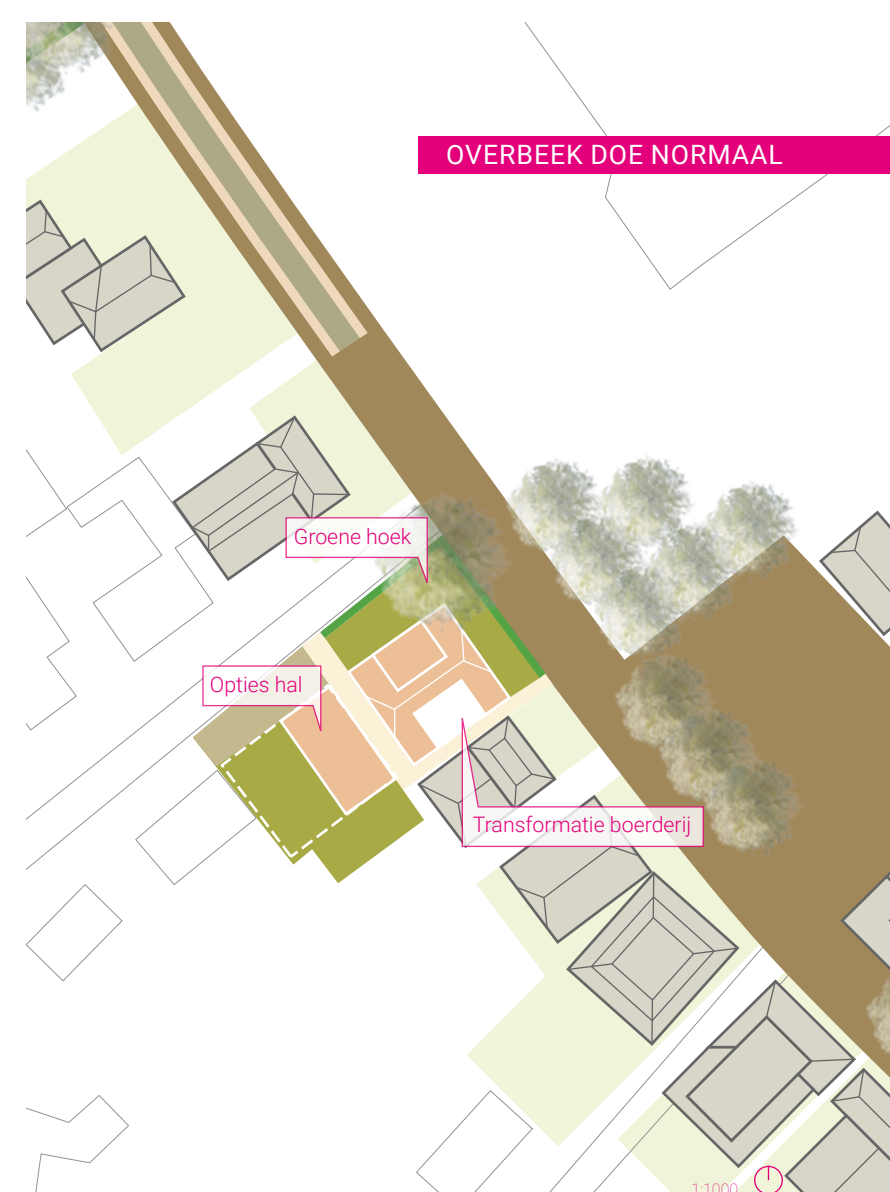


Bestaande situatie

De locatie kijkt uit op het iconische beeld van rockgroep Normaal. De ondernemer wil zijn bedrijf op een andere plek voortzetten. In dat geval komen de voormalige boerderij met de achterliggende hal beschikbaar voor een woonbestemming.

Het voorstel

De buitenshowroom met auto's maakt plaats voor een groene hoek die het idyllische beeld van de Dorpsstraat completeert. De boerderij wordt getransformeerd tot een groot woonhuis met werkruimte of tot een bijzonder woongebouw met studio's en kleine appartementen. Voor de hal zijn er verschillende opties: transformatie tot een industrieel woonloft met de wow factor, sloop ten behoeve van een grote tuin achter de boerderij, uitbreiding van de boerderij of simpelweg een nieuwe tweekapper. Parkeren gebeurt op eigen erf langs de Beatrixlaan, buiten het zicht van de Dorpsstraat.



Vaart maken

De gebiedsaanpak voor wonen in Hummelo is een mooie co-productie met de inwoners en belangrijke samenwerkingspartners die er toe doen. Het resultaat ligt vast in dit woonboek.

Vaststellen

Burgemeester en wethouders stellen de vijf belangrijkste aanbevelingen, de woningbouwlocaties en de volgorde van ontwikkeling vast. De gemeenteraad wordt volgens een gebruikelijke procedure voor de besluitvorming betrokken. De initiatiefnemers van de verschillende locaties werken hun plan daarna verder uit in het kader van een bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure gelden de gebruikelijke inspraakmogelijkheden. De raad neemt uiteindelijk het besluit.

Tijdsbeslag

De woningaantallen per locatie zijn indicatief. Bij de uitwerking van de plannen kunnen die iets hoger of lager uitvallen. Voor de realisatie is 10 tot 15 jaar nodig. De gemeente streeft naar een geleidelijke ontwikkeling zodat er wordt ingespeeld op de behoefte en niet alles in één keer op de markt komt. Er kunnen in zo'n lange periode onverwachte dingen gebeuren. Het is daarom verstandig om een grotere plancapaciteit (hoeveelheid mogelijke) woningen te hebben. Besluit een eigenaar om zijn locatie

niet te ontwikkelen, dan kan dat op een andere plek gecompenseerd worden. De doelstelling van 50 woningen in Hummelo wordt op die manier in ieder geval gehaald.

Gezamenlijke opbrengst Hummelo

Het woonboek staat op www.bronckhorst.nl/ wonen. Hummeloërs kunnen tot 15 april 2023 hun aandachtspunten meegeven voordat erover besloten wordt. Vanaf dat moment is het woonboek het uitgangspunt voor de planontwikkelingen in Hummelo.

Terugkomcafés

Samen met de inwoners van Hummelo organiseren we 2 à 3 keer per jaar zogenaamde 'Terugkomcafés'. Hier delen we de voortgang en planning van de verschillende locaties en ontwikkelingen als bijvoorbeeld de Hummelse wooncoöperatie met elkaar. Met een aantal eigenaren zijn we in gesprek over de haalbaarheid van een ontwikkeling op hun locatie. Uiteraard zullen ook zij hun plannen, wanneer de tijd daarvoor rijp is, met het dorp delen. Hiermee blijven we de goede aanpak van de charrettes van samen optrekken en ontwikkelen voortzetten.

We kunnen met elkaar trots en oprecht zeggen dat het benutten van de kennis, ervaring en betrokkenheid van inwoners van Hummelo en van de vakmensen van de gemeente heeft geleid tot een mooi proces en gedragen resultaten.

Ik wil iedereen die hier tot nu toe al een bijdrage aan heeft geleverd hartelijk bedanken! Het is een waar genoegen en laten we dit vooral samen zo voortzetten!

Bernadette Arends

Programma regisseur wonen
gemeente Bronckhorst
juni 2023