



Wonen is een belangrijk thema voor velen en ook voor ons als gemeente Bronckhorst. In deze nieuwsbrief en de nieuwsbrieven die nog volgen, informeren wij je graag over onze activiteiten om te zorgen voor voldoende woningen in onze mooie gemeente.

Beste lezer,

"Een nieuwe wijk bouwen, dat doe je niet van de ene op de andere dag. Maar vandaag mag ik met trots zeggen: we zijn begonnen! Op Het Loo in Zelhem is de schop de grond in gegaan. En dat is een bijzonder moment, dat we samen op 5 juli met toekomstige bewoners, omwonenden en betrokken partijen hebben gevierd. Als je deze nieuwsbrief al langer volgt, dan weet je hoeveel stappen eraan vooraf zijn gegaan. Het Loo is meer dan een bouwproject. Hier bouwen we aan een plek waar mensen zich thuis kunnen voelen. Betaalbaar, groen, levensloopbestendig – en met ruimte om elkaar te ontmoeten. Zelfs het waterprobleem van de naastgelegen Bloemenbuurt pakken we meteen mee. Want als we iets doen, doen we het goed. Het hele traject – inclusief alle procedures – heeft 3,5 jaar geduurd. Je denkt misschien: 'dat duurde lang', maar voor een wijk van 130 woningen is het eigenlijk best snel en voorspoedig geregeld allemaal. Dat we nu kunnen starten is te danken aan samenwerking, vertrouwen en het geloof dat we dit samen voor elkaar krijgen. En juist die mentaliteit helpt ons om tempo te maken in de woningbouw. Ik weet dat veel mensen al lang op zoek zijn naar een woning en dat wachten zwaar is. Maar geloof me: elke schop in de grond brengt ons dichterbij jouw nieuwe thuis. We bouwen niet alleen huizen, we bouwen samen aan de toekomst."



Emmeke Gosselink - wethouder Wonen

Woningbouw in alle kernen in Bronckhorst



Zelhem - locatie Witte Paard

Eind mei is de vergunning verleend voor het bouwen van woningen/appartementen op de locatie Witte Paard in Zelhem. Ontwikkelaar WP Vastgoed B.V. heeft de omwonenden inmiddels een bericht gestuurd met informatie over het vervolg. Daarin wordt gemeld dat de verkoop van de appartementen wordt voorbereid. De verwachting is dat de verkoop start in september. Nadat er 70% van de appartementen verkocht is wordt gestart met de sloop van de panden, direct gevolgd door proefsleuvenonderzoek voor archeologie en het verplaatsen van bomen. Dit zal eind 2025 zijn. De daadwerkelijke bouw start waarschijnlijk begin 2026.

Vorden – Burg. Galleestraat 9

Projectontwikkelaar EQUIPE ontwikkelt een woon- en winkelcomplex met in totaal 21 appartementen op de locatie van het voormalige pand van Visser Mode aan de Burgemeester Galleestraat. Het merendeel van de woningen valt binnen het betaalbare segment, waarvan een aantal specifiek bestemd is voor het sociale koopsegment. Hiermee draagt het project actief bij aan een betere doorstroming op de woningmarkt in Vorden en biedt het kansen voor diverse doelgroepen. Naast de appartementen is er ruimte gereserveerd voor commerciële functies, wat bijdraagt aan een levendig en aantrekkelijk dorpscentrum.



Wij verwerken het plan momenteel in het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Na vaststelling hiervan zal EQUIPE de omgevingsvergunning aanvragen en starten met de verdere uitwerking van het project. De verkoopvoorbereiding begint daarna. Zodra 70% van de woningen is verkocht, kan de bouw van start gaan. Voor meer informatie kun je contact opnemen via info@eqpo.nl.



Hoog-Keppel – A.G. Noijweg

Ontwikkelaar De Bunte gaat op de voormalige gemeentewerf aan de A.G. Noijweg in Hoog-Keppel levensloopbestendige woningen ontwikkelen. Het plan voorziet in 6 geschakelde woningen die qua volume en architectuur zullen gaan aansluiten op de omgeving. De verwachting is dat de bouw start in 2026. De verkoop moet nog starten. Je kunt je aanmelden als belangstellende via de [website van De Bunte](#).

Hengelo – Raadhuisstraat 3-5

Op deze locatie in het centrum van Hengelo is een plan voor een appartementencomplex met 10 wooneenheden en een winkelruimte op de begane grond (kan eventueel opgesplitst worden in 2 ruimtes). 7 Appartementen vallen onder de klasse betaalbaar wonen en 3 appartementen zijn voor de vrije sector. Het zijn koopappartementen. Ontwikkelaar RPM Bouw hoopt in het 1e halfjaar van 2026 te starten met de verkoop en vervolgens de bouw van dit complex. De winkelruimte is ook te koop en



verhuur is bespreekbaar. RPM Bouw kijkt ernaar uit om deze mooie ontwikkeling te realiseren.

Woningbouw op uitbreidingslocaties



Uitbreidingslocatie Hengelo Hiddinks Weide

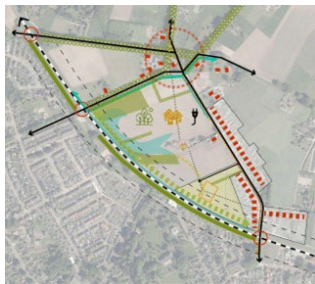
Rond 240 belangstellenden kwamen op 4 juni naar de 2e participatiebijeenkomst van ontwikkelaars Roosdom Tijhuis en Van Wanrooij en lieten zich bijpraten over de stand van zaken van deze nieuwe woonwijk. De ontwikkelaars koppelden de aanpassingen in het ontwerp terug die zijn gedaan op basis van de reacties uit de 1e bijeenkomst. Op de projectwebsite kun je [hier](#) de presentatie terugkijken en het verslag lezen. Het wordt een mooie buurt met een gevarieerd woningaanbod. Waarschijnlijk zal aan het eind van dit jaar een derde en laatste bijeenkomst worden georganiseerd. Kort daarna wordt de wijziging van het omgevingsplan (bestemmingsplan) inclusief onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing in procedure gebracht.

Uitbreidingslocatie Zelhem Het Loo

Hier was op 5 juli een feestje: de start van de bouw is begonnen! Zie [filmpje](#). In de wijk komen 130 woningen. We hebben verschillende archeologische vondsten gedaan tijdens het archeologisch onderzoek: er zijn sporen van een 7e/8e eeuwse nederzetting gevonden. Op 23 juli is er van 14.00 tot 16.00 uur een kijkmiddag archeologie op locatie. Ieder half uur start een rondleiding. Verzamelpunt is bij ingang bouwterrein aan de Orchideestraat. Let op: beperkte ruimte voor parkeren. Het bouwrijpmaken is nu bezig en in het najaar start Gro.Zel (ontwikkelaar) de woningbouw in de deelgebieden die tegen de rondweg aan liggen. De woningbouw in de Boskamer, de oude gemeentewerf, staat op de planning voor het 2e kwartaal 2026.



Ontmoeting is een belangrijk uitgangspunt en dat komt in ontwerp en aanpak terug. Samen met toekomstige bewoners, Naoerschap Zelhem, ProWonen, Gro.Zel, Markenheem zijn we gestart met buurt maken. Belangrijk omdat goed wonen meer is dan alleen de stenen. We creëren een buurt waar je al burens bent voordat je er daadwerkelijk woont. Een zorgzame, sociale en vitale buurt ontstaat waar mensen zich verbonden voelen met elkaar, waar zij zich gezien en gewaardeerd weten en hun levens vervlochten raken.



Uitbreidingslocatie Vorden Mispelkamp

Op 24 maart 2025 was er een informatieavond voor omwonenden, waar het concept van de uitgewerkte ruimtelijke visie voor de nieuwe wijk Mispelkamp werd doorgenomen. De ruimtelijke visie is één van de zaken op basis waarvan b en w de haalbaarheid van dit woningbouwplan gaan toetsen. Uit de opgehaalde reacties van de buurt bleek een voorkeur voor de indelingen van Erven en Lanen, die combinatie wordt nu uitgangspunt voor de ruimtelijke visie. Ook werden de uitkomsten toegelicht van een onderzoek naar de effecten van het extra verkeer dat door de nieuwe wijk gaat ontstaan. Het verslag staat [hier](#). Mede op basis van deze avond werken we verder aan het afmaken van de ruimtelijke visie, deze

gaan we voorleggen aan het college en raad na de zomervakantie.

Stokhorsterpark Hummelo

In april hebben we het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe buurt voorgelegd aan Hummelo in een bijeenkomst en het plan via onze website opengezet voor aanvullingen. De aanvullingen en nog enkele gesprekken met omwonenden leiden tot het definitieve stedenbouwkundig plan. Deze wordt na de zomervakantie voorgelegd aan het college. De voorbereidingen voor het wijzigen van het omgevingsplan zijn in volle gang.



Bronkhorsterweg Steenderen

Voor de uitbreidingslocatie Steenderen aan de Bronkhorsterweg zijn de voorbereidingen gestart. De startnotitie is in de maak, deze gaat zo snel mogelijk na de zomervakantie naar het college voor besluitvorming. We verwachten in 2e helft van dit jaar meer informatie te kunnen delen over de verdere aanpak van deze woningbouwlocatie.

Achterhoek voert maatwerk in betaalbaarheidsgrenzen woningen

De Achterhoek herijkt de betaalbaarheidsgrenzen van koopwoningen en stelde nieuwe betaalbaarheidsgrenzen vast die zijn ingegaan per 1 januari 2025. Om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk woningbouwplannen van de grond kunnen komen, houdt ook de Achterhoek rekening met toenemende kosten. Vanaf 2025 volgt een Achterhoekse



indexering met dezelfde methode als het Rijk (indexering middels CPI). Daarmee stijgt de prijs van een betaalbare woning in de Achterhoek dus van €355.000,- naar €370.000,-. Het Achterhoekse prijspeil gaat omhoog, maar houdt wel rekening met de situatie in de Achterhoek. De landelijke grens stijgt namelijk naar €405.000. Om bouw van woningen te blijven garanderen, is meestijgen met bouw- en materiaalkosten wel gewenst. Ondanks de Achterhoekse indexatie blijft het van groot belang dat we kleinere en betaalbare woningen toevoegen en opnemen in de planontwikkeling. Met deze grens doen wij recht aan de Achterhoekse situatie.

Verruiming starterslening



Binnen de gemeente Bronckhorst kunnen starters op de woningmarkt vanaf midden augustus meer lenen voor de aankoop van hun eerste koopwoning. De gemeenteraad heeft besloten het maximale aankoopbedrag te verhogen naar € 370.000,- en deze te koppelen aan de Achterhoekse betaalbaarheidsgrens (lees hierboven). Tot nu toe kunnen starters gebruik maken van de starterslening voor een woning met een maximale koopprijs van € 300.000,-, vanaf midden augustus wordt het bedrag € 370.000,-. De starterslening overbruggt

het verschil tussen de aankoopprijs van de woning en de maximale hypotheek. De eerste drie jaar hoeven geen maandlasten te worden betaald. Lees [hier](#) de voorwaarden.

Een terugblik op de Toekomstig Thuis Tour

Op 16 mei vertrok een bus vol inwoners uit onze gemeente voor de Toekomstig Thuis Tour: een inspirerende rit langs vernieuwende woonvormen in de Achterhoek. Samen dachten we na over hoe je in de toekomst comfortabel en passend kunt blijven wonen – ook als je ouder wordt of zorg nodig hebt.

Stop 1: Wanders Prefab Bouw (Uft)

Levensloopbestendige modelwoningen, mooi als levensloopbestendige woning of (pré)mantelzorgwoning.

Stop 2: Rivierduinen (Silvolde)

Een biobased en betaalbaar project met mix van verschillende woningen waar verschillende leeftijdsgroepen kunnen samenwonen, duurzaam en toekomstbestendig met een gezamenlijke tuin en ontmoetingsruimte.

Stop 3: Knarrenhof (Zutphen)

Een vernieuwende, sociale woonvorm waar burens naar elkaar omkijken.



De middag zat vol waardevolle gesprekken, inspiratie en ideeën. Want de toekomst van wonen maken we samen!

Mooi voorbeeld: Het levensloopbestendig maken van je eigen woning



Jan Zwierenberg en zijn partner, inwoners van Vorden, dachten er goed over na: "Gaan we verhuizen naar een levensloopbestendige woning of gaan we ons eigen huis aanpassen?" Het werd het laatste. De bestaande garage is hiervoor gedeeltelijk benut plus een verlengde uitbouw zoals op de foto te zien is. Een mooie gelijkvloerse badkamer en slaapkamer zijn in de nieuwe ruimte gemaakt. Op deze manier kunnen zij prettig en passend voor de toekomst blijven wonen in hun eigen woning en in hun eigen buurt. Wethouder Emmeke Gosselink heeft het mooie resultaat bewonderd.

Kernteam Wonen



Vlnr: Gerard Amersfoort (stedenbouwkundige), Sybrenne Hamer (beleidsmedewerker Wonen), Anna Hoekman (communicatieadviseur), Bernadette Arends (programmamanager Wonen), Martin Jolink (adviseur ruimtelijke ordening), Nienke van Marle (aanjager Wonen), Hilde Smits (beleidsmedewerker Wonen)

COLOFON

Nr. 11 (juli 2025)

Deze digitale nieuwsbrief is een uitgave van gemeente Bronckhorst

Versijning : 3x per jaar

Redactie : Kernteam Wonen

E-mail : wonen@bronckhorst.nl

www.bronckhorst.nl/wonen



gemeente Bronckhorst