

# Nieuwsbrief WONEN IN BRONCKHORST november 2022 - nr. 3



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

Beste lezer,

"Altijd zo'n mijlpaal: je eerste 100 dagen in een nieuwe functie. En je raadt het vast, het onderwerp waar ik bijna volledig door in beslag wordt genomen is wonen. Afstemmen met de Achterhoekse gemeenten, provincie en woningcorporaties, gesprekken met inwoners of ontwikkelaars met mooie plannen: iedereen wil vooruit. Wij ook. Maar met beleid. Een paar zaken vind ik erg belangrijk: woningen voor de juiste doelgroepen, betaalbaarheid en duurzaamheid. Bij duurzaamheid denk ik ook aan hergebruik van gebouwen. Je leest hieronder een paar mooie voorbeelden. Zoals Lars uit Halle die een leegstaande schuur ombouwt tot woning. Of het leegstaande schoolgebouw van De Vordering in Vorden dat te koop is onder voorwaarde dat er startersappartementen in gebouwd worden. Allemaal stappen in de goede richting. Stappen die we graag met de Bronckhorsters samen zetten. Daar getuigen de buurtgesprekken rond de uitbreidingslocaties Hengelo en Zelhem én de Hummelose charrettes van. We houden je op de hoogte!"



Emmeke Gosselink - wethouder Wonen

## Woningbouw in alle kernen in Bronckhorst

### Oranjebuurt in Zelhem

In Zelhem gebeuren mooie dingen aan de Prinses Beatrixstraat, Prinses Marijkestraat en Prinses Margrietstraat. Hier vervangt ProWonen 32 gezinswoningen voor 25 gelijkvloerse levensloopbestendige woningen en 13 gezinswoningen.



Deze woningen zijn ontworpen met een knipoog naar de bouwstijl van de oorspronkelijke woningen: de Delftse school. De bouw begint in januari 2023. Dura Vermeer uit Hengelo is de aannemer. De nieuwe bewoners krijgen in het najaar van 2023 de sleutels van hun nieuwe huis. Meer info: [ProWonen](#)

### CPO project in Hummelo

Na een lang proces wordt dit mooie plan voor 6 starterswoningen in Hummelo deze maand ter inzage gelegd. Wij brengen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijktijdig in procedure. Dit betekent dat het bestemmingsplan in april 2023 vastgesteld kan worden en de bouw voor de zomer kan starten. Het gaat om 6 koopwoningen voor jongeren uit Hummelo die zich verenigd hebben in een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap). De gemeente verkoopt de grond aan de jongeren.



### De Tuinderij in Baak

Tijdens de ledenvergadering van Baaks Belang in april bleek dat er ook in Baak veel behoefte is aan woningbouw. Er werd uitgebreid stilgestaan bij de locatie van de voormalige tuinderij Hubers. André Walvoort van Walvoort Ontwikkelaars heeft een overeenkomst gesloten met de grondeigenaar. Inmiddels hebben zich veel mensen uit Baak en directe omgeving als belangstellenden aangemeld voor woningen op deze plek. Nieuwe belangstellenden kunnen zich aanmelden via [info@walvoortontwikkelaars.nl](mailto:info@walvoortontwikkelaars.nl).



De gemeente en Walvoort Ontwikkelaars zijn op dit moment gezamenlijk bezig met de planontwikkeling. De bedoeling is om een gevarieerd aanbod van woningen voor verschillende doelgroepen te realiseren. Speerpunten zijn starterswoningen, levensloopbestendige woningen en een aantal sociale huurwoningen. Ruimte voor particulier opdrachtgeverschap is er ook binnen de plannen. Meer informatie: Julian Zaat van Walvoort Ontwikkelaars via [info@walvoortontwikkelaars.nl](mailto:info@walvoortontwikkelaars.nl).

## Woningbouw op uitbreidingslocaties

### Uitbreidingslocatie Hengelo

Op 14 november ontvingen wij de persoonlijk uitgenodigde buurt rond de uitbreidingslocatie Hengelo voor een gesprek in het gemeentehuis. Ca. 70 burens kwamen langs. Er was tijd voor het luisteren naar zorgen en ideeën en het beantwoorden van vragen. Van de avond komt een beknopt verslag op [www.bronckhorst.nl/wonen](http://www.bronckhorst.nl/wonen) onder uitbreidingslocaties. De aanwezige aanwonenden krijgen het verslag ook per mail toegestuurd.

### Uitbreidingslocatie Zelhem Het Loo

Op 30 november vindt er ook een buurtgesprek plaats met de burens van uitbreidingslocatie Zelhem. Dit is een besloten gesprek, waarvoor de naaste burens een persoonlijke uitnodiging hebben gekregen. Op 14 december volgt een algemene digitale informatieavond over uitbreidingslocatie Zelhem voor iedere belangstellende. Aanmelden kan via [www.bronckhorst.nl/infoavondzelhem](http://www.bronckhorst.nl/infoavondzelhem). Na de aanmelding ontvang je een bevestiging met een link om de presentaties digitaal te kunnen volgen. Het verslag van het buurtgesprek en de presentaties van de algemene infoavond komen daarna beschikbaar op [www.bronckhorst.nl/wonen](http://www.bronckhorst.nl/wonen) onder uitbreidingslocaties.

### Hummelose Charrettes

In Hummelo verkennen wij of op kleinere locaties in en rond de dorpskern woningen toegevoegd kunnen worden. De hoeveelheid woningen die we daar kunnen realiseren bepaalt of een grotere uitbreidingslocatie op termijn nog nodig is. Deze verkenning doen we samen met de Hummeloërs. Op 17 en 18 november waren de Hummelose Charrettes: een voor de gemeente nieuwe participatie-werkvorm en die we voor het eerst uitproberen in Hummelo. Charrettes staat voor 'twee dagen handen uit de mouwen'. Bewoners, ondernemers en grondeigenaren gingen samen met ons, zorgorganisatie en woningcorporatie aan de slag 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? Samen bekeken we de voor- en nadelen van tien mogelijke woningbouwlocaties en maakten we schetsontwerpen voor de plekken die naar meer smaken. We hielden daarbij rekening met betaalbaarheid, duurzaamheid, nieuwkomers en hoe we in een dorp als Hummelo willen samenleven, ook als je een dagje ouder wordt. Dit is het begin van een zorgvuldige inpassing van woningen in Hummelo. We hebben met elkaar twee mooie dagen gehad met prachtige ideeën voor het dorp. We zijn trots op de opbrengst en genoten van de positieve energie in de groepen die meewerkten.



## Woningbouwplannen op voormalige gemeentelijke locaties



### Startersappartementen in De Vordering

Het schoolgebouw 'De Vordering' in Vorden staat in de verkoop voor het realiseren van betaalbare startersappartementen. Het bouwen van startersappartementen betekent een mooie aanvulling op andere woonplannen in Vorden waarbij meer aandacht is voor senioren. Hergebruik van het bestaande pand is uitgangspunt. Het gebouw krijgt hiermee een tweede leven en het draagt bij aan duurzaam hergebruik van bestaande gebouwen. De gemeente wil het pand alleen verkopen aan een partij die er appartementen voor starters in maakt. Dit mag ook een groep starters zijn (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) die gezamenlijk optrekken. Voor de realisatie van appartementen is een wijziging van de bestemming nodig. Dit gaat volgens de normale procedure. Hierbij krijgt de koper van het pand de opdracht om met de buurt in gesprek te gaan over hun plan. We streven ernaar om voor eind maart 2023 de koopovereenkomst en de akte te tekenen.

## Woningbouw in buitengebied



### Braamhorstweg 4 Halle

Na beëindiging van het agrarisch bedrijf bij het ouderlijk huis had Lars Wolsink (26) uit Halle al een verzoekplan ingediend voor verbouwing van een leegstaande stal tot woning. Hij vindt dat met het huidige woningtekort leegstaande agrarische gebouwen woonkansen bieden voor jongeren in het buitengebied die dichtbij de 'roots' willen blijven wonen. Andere voordelen: minder verpaupering van leegstaande gebouwen en mantelzorg in de buurt voor ouderen in het buitengebied. Lars is timmerman/keukenmonteur. Hij wil het bijgebouw eigenhandig verbouwen tot woning. Zo ontstaat op zijn geboortegrond een woonerfje met een tweede zelfstandige woning en kan hij zijn moeder helpen bij de klusjes in en rond het huis. Zijn handen jeuken om te beginnen met deze win-winsituatie!

## Betaalbaarheid van woningen

Al vaak in het nieuws: Om de woningtekort aan te tekenen heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Dat is een opdracht om sneller te werken aan meer beschikbare, betaalbare en kwalitatieve woningen in Nederland. De uitdaging om betaalbare woningen te realiseren is daarmee nog groter geworden. Zeker in deze tijd van stijgende prijzen. Wij gaan hierop bij de beoordeling van woningbouwplannen nog steviger sturen.



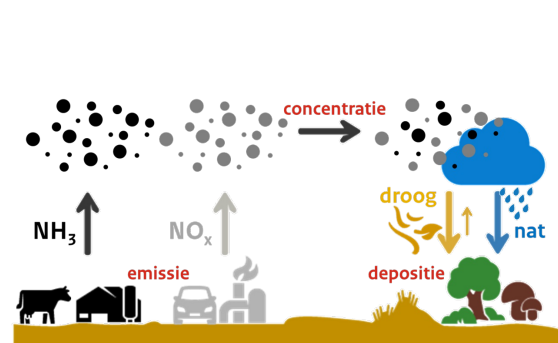
## Korte en lange termijn behoefte aan kleinere woningen



Bij het toevoegen van woningen voor de korte en lange termijn is het van belang rekening te houden met de woningen die er al zijn in onze gemeente. In Bronckhorst hebben we al veel grote woningen. Door o.a. de gezinsverdunding (minder mensen per woning) en de vergrijzing van de bevolking is meer behoefte aan kleinere woningen. Ander voordeel: kleinere woningen zijn ook beter betaalbaar. En daar is ook veel vraag naar.

## Stikstof

Het is gebruikelijk om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning (voor bijvoorbeeld woningbouw) te onderzoeken of de nieuwe ontwikkeling negatieve invloed heeft op aangewezen natuurgebieden. De Raad van State heeft hierover een **belangrijke uitspraak** gedaan. Vóór de uitspraak hoefde alleen de stikstofuitstoot van de eindsituatie meegerekend te worden. De rechter zegt nu dat ook de uitstoot van de bouwfase zelf meegerekend moet worden.



Omdat de uitspraak meteen ingaat is het dus belangrijk om bij de voorbereiding van een project alle stikstofuitstoot te betrekken in het natuuronderzoek. Advies voor lopende projecten is om project alle berekening uit te voeren, inclusief de bouwfase. Daarmee wordt voorkomen dat bij een eventuele rechtzaak het besluit sneuvelt omdat het onzorgvuldig is voorbereid.

## Wij zoeken collega's Ruimtelijke ordening

We werken hard aan de uitbreiding van onze afdeling Omgeving, zodat we sneller en meer plannen in behandeling kunnen nemen. Daarom doen we ook hier de oproep:

Ben of ken je iemand met een opleiding en/of werkervaring op het gebied van ruimtelijke ordening en planologie en die aan de slag zou willen gaan voor de gemeente Bronckhorst? We horen graag! De gemeente Bronckhorst is een mooie werkgever met uitdagend werk- en ontwikkelingsmogelijkheden.

Je kunt contact opnemen met Mario Roelvink, manager cluster Omgeving, tel. (0575) 75 02 50 of stuur een e-mail naar [sollicitaties@bronckhorst.nl](mailto:sollicitaties@bronckhorst.nl)

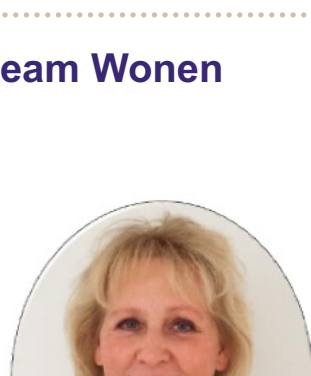


## Woningbouwplannen digitaal in beeld



In deze nieuwsbrief hebben wij je geïnformeerd over een aantal woonprojecten. Dit is een kleine greep uit alle plannen die wij hebben ontvangen. Aanvullend op de nieuwsbrief hebben wij een **digitale kaart** gemaakt waarop je in één oogopslag kunt zien waar woningen komen. De kaart blijven we aanvullen. Neem alvast een kijkje. Uiteraard tonen wij alleen de projecten waarvan de eigenaren akkoord zijn met publicatie op onze website.

## Kernteam Wonen



Bernadette Arends,  
Programmaregisseur Wonen



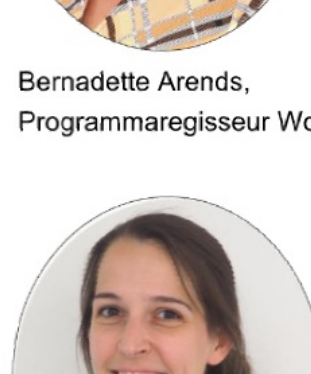
Martin Joink,  
Beleidsmedewerker  
ruimtelijke ordening



Harm Leijssen,  
Beleidsmedewerker Wonen



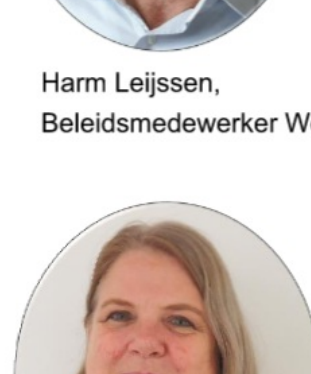
Gerard Amersfoort,  
Beleidsmedewerker  
ruimtelijke ordening



Janine Geerse,  
Beleidsmedewerker Wonen



Anna Hoekman,  
Communicatieadviseur



Ely Werkman,  
Projectondersteuner



Silke Platzer,  
Projectondersteuner

## COLOFON

Nr. 3/2022

Deze digitale nieuwsbrief is een uitgave van gemeente Bronckhorst

Verschijsning : 3x per jaar

Redactie : Kernteam Wonen

E-mail : [wonen@bronckhorst.nl](mailto:wonen@bronckhorst.nl)

[www.bronckhorst.nl/wonen](http://www.bronckhorst.nl/wonen)