

## **Participatieplan woningbouw Hiddinks Weide, Hengelo (Gld.)**

11 april 2024



*Dit participatieplan is in opdracht van projectontwikkelaars Van Wanrooij en Roosdom Tijhuis opgesteld. De inhoud is gebaseerd op bestaande documenten, de uitkomsten van eerdere bewonersbijeenkomsten en gesprekken en een werksessie met gemeente Bronckhorst en de projectontwikkelaars. Op dit moment kunnen we niet voorspellen hoe het project zich in 2023 en 2024 ontwikkelt. We zien dit plan dan ook als startpunt voor de participatie en communicatie. Bij nieuwe inzichten kan de inhoud van dit plan dan ook veranderen.*



## Inleiding

Gemeente Bronckhorst heeft vijf uitbreidingslocaties aangewezen voor woningbouw. Een van die uitbreidingslocaties is aan de Hiddinkdijk in Hengelo (Gld.). De projectontwikkelaars Van Wanrooij en Roosdom Tijhuis zijn eigenaar van dit gebied en willen hier ongeveer 180 woningen bouwen.

De gemeente is op dit moment met omwonenden en andere stakeholders in gesprek om een ruimtelijke visie voor het gebied op te stellen. In de volgende fase verkent de projectontwikkelaar samen met de stakeholders hoe het gebied op basis van deze visie zo ontworpen kan worden dat het onder andere past bij het landschap en bijdraagt aan de bereikbaarheid en belangen van huidige en toekomstige bewoners zijn afgewogen.

We doorlopen drie fases:

### 1) Haalbaarheidsfase

In deze fase staat de volgende participatievraag centraal: Wat vindt u van de ruimtelijke opzet van de woonbuurt? Het eindproduct is de ruimtelijke visie die wordt vastgesteld door het college van B&W.

### 2) Ontwerpfase

In deze fase staat de volgende participatievraag centraal: Welke feedback heeft u op het ontwerp en past dit bij de behoeftes van toekomstige bewoners en gebruikers? Het eindproduct is een definitief ontwerp van het stedenbouwkundigplan. Tijdens deze fase wordt door de projectontwikkelaars een omgevingsplan opgesteld, dat zij voorleggen aan de gemeente. De formele bezwaar- en beroepsprocedure in het kader van de herziening van het omgevingsplan zal door de gemeente worden doorlopen.

### 3) Realisatiefase

In deze fase gaat het vooral om het informeren over de planning van het project en de werkzaamheden en mogelijke hinder die hierdoor ontstaat.

Het project bevindt zich nu in de haalbaarheidsfase. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk en rondt deze fase medio 2024 af met het opleveren van en besluitvorming over de ruimtelijke visie.

Belanghebbenden kunnen tijdens bovenstaande fases een bijdrage leveren aan de plannen via de diverse participatiemomenten. Daarnaast is er ook de mogelijkheid om een reactie te geven via de formele inspraakprocedures van de gemeente Bronckhorst.

## Participatiedoel

Dit participatieplan richt zich op de tweede en derde fase waarvoor de projectontwikkelaars, vanuit hun rol als initiatiefnemer, verantwoordelijk zijn.

Het participatiedoel in de tweede fase is: het inhoudelijk verrijken van het ontwerp om een gebied te realiseren dat past in het landschap en waarin de belangen van de verschillende stakeholders zijn afgewogen.

Het communicatiedoel in de derde fase is: stakeholders zorgvuldig en op tijd informeren over de voortgang van het project en eventuele werkzaamheden.

## Kaders

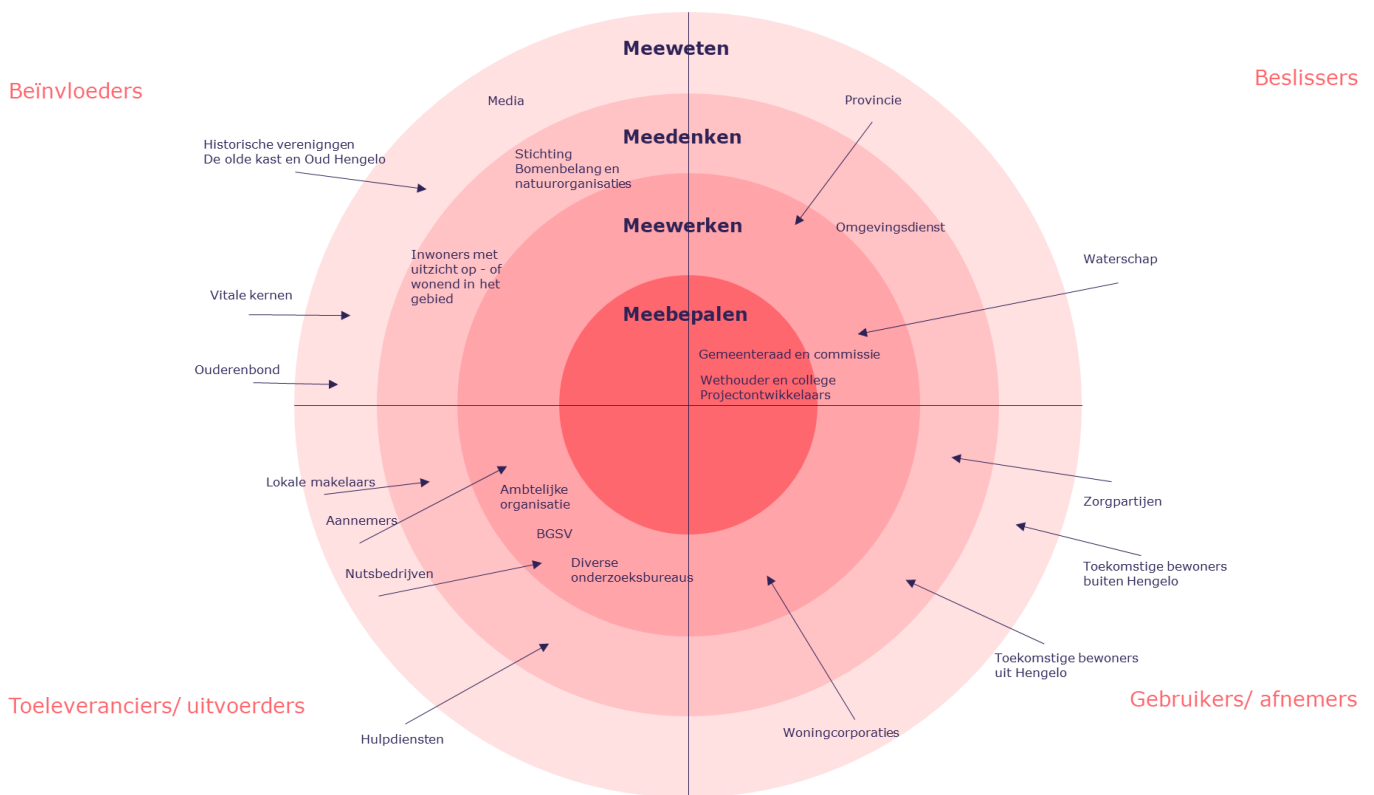
- De locatie voor de woningbouw is vastgesteld door het college van B&W. Er is een locatie gezocht naar aanleiding van de Woonvisie Bronckhorst 2019-2025. Hierover is geen participatie meer mogelijk.
- Er is een gemeentelijke handleiding voor participatie die het uitgangspunt is voor het ontwerpen van een participatieproces.



## Stakeholders

Met behulp van de Ringen van Invloed zijn de stakeholders in kaart gebracht. In dit model worden de stakeholders ingedeeld op basis van hun belang (beïnvloeder, beslisser, toeleverancier/uitvoerder of gebruiker/afnemer) en de mate van participatie (meeweten, meedenken, meewerken en meebepalen).

In onderstaande figuur zijn de stakeholders ingedeeld op basis van de huidige situatie. De pijlen geven de beweging in participatieniveau weer, richting begin 2024. Bijvoorbeeld: Provincie Gelderland is een beslisser die nu geïnformeerd wordt over het project (meeweten). Richting de start van 2024 wordt deze stakeholder intensiever betrokken en moet de provincie op het niveau van meedenken zitten.



In onderstaande tabel delen we de belangen, houding en rol van de stakeholders.

Beïnvloeders	Houding en rol
Inwoners en ondernemers met uitzicht op of wonend in het gebied (nu en straks meedenken)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hebben vragen en zorgen, kunnen het stedenbouwkundigplan verrijken</li> </ul>
Media (nu & straks: meeweten)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Delen nieuws over het project</li> </ul>
Stichting bomenbelang en natuurorganisaties (meedenken)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunnen straks kennis delen over het gebied en het stedenbouwkundigplan verrijken</li> <li>• Komen op voor het belang van flora en fauna</li> </ul>
Vitale kernen (nu: meeweten, straks: meedenken)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunnen het stedenbouwkundigplan verrijken</li> </ul>
Historische verenigingen (De Olde kast en Oud Hengelo) (nu en straks meeweten)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunnen het stedenbouwkundigplan verrijken</li> </ul>
Ouderenbond (nu en straks meeweten)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunnen een bijdrage leveren aan het stedenbouwkundigplan op het gebied van wonen met een plus</li> </ul>

Beslissers	Houding en rol
Gemeenteraad en commissie (meebepalen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Willen dat er woningen gebouwd worden zoals dat staat beschreven in de woonvisie</li> <li>• Vinden het belangrijk dat de omgeving gehoord wordt</li> <li>• Nemen een besluit over de ruimtelijke visie en het stedenbouwkundigplan</li> </ul>
Projectontwikkelaars (meebepalen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Willen het stedenbouwkundigplan samen met de gemeente en de omgeving maken</li> </ul>
Wethouder en college (meebepalen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Staan positief tegenover het project</li> <li>• Hebben de locatie vastgesteld</li> <li>• Vinden het belangrijk dat er een gedragen plan komt</li> </ul>
Provincie (nu: meeweten, straks: meewerken)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geeft kaders voor de ontwikkeling</li> </ul>
Waterschap (nu: meeweten, straks: meewerken)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geeft kaders voor de ontwikkeling m.b.t. onder andere waterberging</li> </ul>
Omgevingsdienst (meewerken)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geeft kaders voor de ontwikkeling m.b.t. veiligheid, vergunningen en milieu</li> </ul>

Toeleveranciers/uitvoerders	Houding en rol
Ambtelijke organisatie gemeente Bronckhorst (meewerken)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Staan positief tegenover het project</li> <li>• Vinden het belangrijk dat de omgeving gehoord wordt</li> </ul>
BGSV (meewerken)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maken de ruimtelijke visie samen met de omgeving in opdracht van de gemeente</li> </ul>
Diverse onderzoeksbureaus (meewerken)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doen onderzoek naar de haalbaarheid van dit project</li> </ul>
Lokale makelaars (nu: meeweten, straks: meedenken)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunnen het stedenbouwkundigplan verrijken met kennis over de behoeften van toekomstige bewoners en hen informeren over de ontwikkelingen</li> </ul>
Aannemers (meeweten)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voeren de bouw van het project uit, het is van belang dat ze dit zorgvuldig doen</li> </ul>
Hulpdiensten (nu: meeweten, straks: meedenken)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vinden een goede ontsluiting gedurende het hele project en na de oplevering belangrijk</li> </ul>



Gebruikers/afnemers	Houding en rol
Zorgpartijen (nu: meeweten, straks: meedenken)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kunnen een rol spelen in de informatievoorziening rondom wonen met een plus</li></ul>
Toekomstige bewoners buiten Hengelo (meeweten)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kunnen meedenken over de woonbehoeften</li></ul>
Toekomstige bewoners uit Hengelo (nu: meeweten, straks: meedenken)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kunnen een positieve invloed hebben op andere stakeholders</li><li>• Kunnen meedenken over de woonbehoeften</li></ul>
Woningcorporaties (nu: meeweten, straks: meewerken)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vinden het belangrijk dat er sociale huurwoningen komen en hebben kennis over de behoeften van toekomstige bewoners en gebruikers</li><li>• Kunnen het stedenbouwkundigplan verrijken en informatie verstrekken over het project aan bestaande huurders</li></ul>

### Belangrijkste conclusies

- Op dit moment zijn, buiten de gemeente Bronckhorst, met name de om- en aanwonenden betrokken bij de ontwikkeling van de ruimtelijke visie. Daarnaast zijn ook projectontwikkelaars, diverse onderzoeksbureaus en de BGSV betrokken. Andere stakeholders, zoals toekomstige inwoners van Hengelo, woningcorporaties, zorgpartijen, makelaars, aannemers en hulpdiensten moeten in de volgende fase nog worden betrokken bij dit project. Voor hen is de informatie wel online te vinden. Op dit moment verschilt het kennisniveau over het project per stakeholder.
- Voor een goed stedenbouwkundigplan moeten met name de (mogelijke) gebruikers en kenners van het gebied proactief benaderd worden voor inhoudelijke verrijking van het stedenbouwkundigplan. Dit vraagt om het betrekken van partijen als lokale makelaars, het Waterschap en Stichting bomenbelang.
- De omwonenden en ondernemers met uitzicht op het gebied geven waardevolle input voor dit project. Het gaat hierbij om zo'n 180 adressen.
- Inwoners en ondernemers in Hengelo (Gld.) weten gemakkelijk hun weg te vinden naar de gemeentepolitiek. Er bestaan bijvoorbeeld al contacten met raadsleden. Het is belangrijk om de raad te blijven informeren over het doel, de inhoud en de planning, dit wordt opgepakt door de ambtelijke organisatie.

## Plan van aanpak

Onderstaande matrix geeft per fase de aanpak weer.

	<b>Fase 1 Haalbaarheidsfase</b>	<b>Fase 2 Ontwerpfase</b>	<b>Fase 3 Realisatiefase</b>
Afzender	De gemeente	De projectontwikkelaars	De projectontwikkelaars
Participatievraag	Wat vindt u van de ruimtelijke opzet van de woonbuurt?	Welke feedback heeft u op het ontwerp en past dit bij de behoeftes van toekomstige bewoners en gebruikers?	Geen
Participatiedoel	Inhoudelijk verrijken van de ruimtelijke visie, betrekken belanghebbenden	Inhoudelijk verrijken van het ontwerp, betrekken belanghebbenden	Informereren
Doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeenteraad en commissie</li> <li>Wethouder en college</li> <li>Ambtelijke organisatie</li> <li>Inwoners en ondernemers met uitzicht op of wonend in het gebied</li> <li>Inwoners zonder uitzicht op het gebied</li> <li>Media</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeenteraad en commissie</li> <li>Wethouder en college</li> <li>Ambtelijke organisatie</li> <li>Inwoners met uitzicht op of wonend in het gebied</li> <li>Media</li> <li>Historische verenigingen</li> <li>Vitale kernen</li> <li>Ouderenbond</li> <li>Stichting Bomenbelang en natuurorganisaties</li> <li>Provincie</li> <li>Waterschap</li> <li>Woningcorporaties</li> <li>Zorgpartijen</li> <li>Toekomstige bewoners</li> <li>Lokale makelaars</li> <li>Omgevingsdienst</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toekomstige bewoners</li> <li>Aanwonenden die hinder ondervinden</li> <li>Lokale makelaars</li> <li>Media</li> <li>Aannemers</li> <li>Woningcorporaties</li> </ul>
Werkvormen participatie	Luisteren en in gesprek gaan via buurtgesprekken en bewonersavonden	<p>Beïnvloeders (meedenken/meewerken)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Digitale enquête</li> <li>Vooroverleg met o.a. waterschap, provincie en omgevingsdienst</li> </ul> <p>Beïnvloeders (meeweten)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tussentijdse planpresentatie</li> <li>Workshop/tour met kinderen/jeugdraad/jeugdburgemeester</li> </ul> <p>Voor iedereen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tussentijdse planpresentatie</li> </ul>	Informereren via diverse communicatiekanalen
Communicatie (oproepen tot deelname, verantwoording en terugkoppeling)	Gemeentelijke website, social kanalen en pers- en nieuwsberichten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwe projectwebsite met als afzender de projectontwikkelaar</li> <li>Maandelijks mailing met het belangrijkste nieuws</li> <li>Lokale buurtkanalen denk aan: whatsappgroepen, Nextdoor, Facebook</li> <li>Interviews, inclusief een foto of video in het gebied met stakeholders zoals woningcorporatie en makelaars</li> <li>Interviews met potentiële doorstromers om de behoeftes concreet te maken</li> <li>Gemeentelijke website, social kanalen en pers- en nieuwsberichten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projectwebsite</li> <li>Maandelijks mailing</li> <li>Bouwborden/-doeken</li> <li>Excursie bij aanvang en halverwege de werkzaamheden</li> <li>Gemeentelijke website, social kanalen en pers- en nieuwsberichten</li> </ul>



### Kernboodschap

Onderstaande illustratie geeft de kernboodschap weer in de vorm van een message house. Het message house bestaat uit een overkoepelende boodschap met daarbij drie ondersteunende boodschappen en bijbehorende bewijsvoering.

Het is voor gemeente Bronckhorst belangrijk dat jong en oud in Hengelo goed en betaalbaar kunnen wonen. Daarom gaan de projectontwikkelaars Van Wanrooij en Roosdom Tijhuis vanaf 2026 nieuwe woningen bouwen aan de Hiddinkdijk. Dit doen ze in afstemming met de gemeente. Denk mee met het ontwerp van Hiddinks Weide.

In Hengelo zijn niet genoeg huur- en koopwoningen voor starters, ouderen, gezinnen en mensen die zorg nodig hebben. Daarom bouwen we ongeveer 180 woningen aan de Hiddinkdijk. We kijken daarbij naar de wensen van de toekomstige bewoners. Misschien kom jij hier straks ook wel wonen.

Het ontwerp dat we gaan maken past bij het groene landschap en het landgoed dat dichtbij ligt. Oude bomen blijven staan. Er komt een boskamer en wandelaars kunnen genieten van het Vordense voetpad.

Omwonenden hebben hun ideeën al gedeeld met de gemeente. We gebruiken deze om een ontwerp te maken. Wil je ook meedenken over onderwerpen zoals duurzaamheid, uitstraling, groen én speeltoestellen? Meld je aan: <link>.

- De gemeente heeft in de woonvisie 2019-2025 vastgelegd dat er op vijf locaties extra woningen worden gebouwd in de gemeente Bronckhorst. Hiddinks Weide is één van deze locaties.
- In Hiddinks Weide komen ongeveer 180 woningen.
- Er komen betaalbare koopwoningen, 30% van de woningen is voor sociale huur.
- Er komt geen tijdelijke huisvesting voor statushouders.
- Door woningen te bouwen voor ouderen, komen er woningen vrij op andere plekken in de gemeente Bronckhorst.

- De bestaande bomen blijven staan.
- We houden rekening met het uitzicht vanuit het landgoed.
- Wandelaars van het Vordense voetpad kunnen hier straks ook langs wandelen.
- We doen onderzoek naar de natuur in het gebied, zoals de vleermuizen, en houden hier rekening mee in het ontwerp.
- We doen onderzoek naar het water in het gebied, en houden hier rekening mee in het ontwerp.
- We doen onderzoek naar de ontsluiting van het verkeer, en houden hier rekening mee in het ontwerp.

- Veel omwonenden zijn bang dat het te druk wordt op de weg en dat er niet voldoende plek is om te parkeren. We denken graag samen met jou na over mogelijke oplossingen.
- We delen onze plannen via een projectwebsite. Op deze website kan je zien hoe en wanneer je mee kunt denken. Ook delen we hier wat we met jouw ideeën hebben gedaan.