



Verlag bewonersavond woningbouw Hiddinkdijk Hengelo

Ruimtelijke visie

Datum en tijd bewonersavond: 27 maart 2023 van ca 19.00 – 21.00 uur

Voor dit buurtgesprek hebben de omwonenden een persoonlijke uitnodiging ontvangen (ca 150 adressen). Aantal aanwezige bewoners ca. 75 mensen.

De aanwezigen die een e-mailadres hebben achtergelaten krijgen het verslag gemaild. Het verslag komt ook via www.bronckhorst.nl/wonen beschikbaar.

Aanwezig: Sandra van Dijk (BGSV)
Coen Beijer (gemeente, verkeer)
Lisette Boasson (gemeente, groen en landschap)
Harm Leijssen (gemeente, wonen)
Gerard Amersfoort (gemeente, ruimtelijke ordening)
Anna Hoekman (gemeente, communicatie)
Elly Werkman (gemeente, projectondersteuning)
Johan Brands (gemeente, projectleider)

Uitgenodigd en aanwezig namens grondeigenaren:

Marc van Roekel (Van Wanrooij)
Helgo Borgers (Van Wanrooij)
Gert-Jan ten Brinke (Roosdom Tijhuis)

Dit verslag is opgesteld door Johan Brands.

Doel van de bijeenkomst:

1. Geven van een toelichting op het proces als geheel
2. Ophalen van reacties en belangen van omwonenden op de eerste opzet ruimtelijke visie
3. Geven van een toelichting op het vervolgproces

De getoonde dia's zijn onder dit verslag geplakt.

Projectleider Johan Brands gaf een toelichting op de fase waarin het project zich bevindt. Dat is de haalbaarheidsfase. In die fase wordt een ruimtelijke visie op het gebied gemaakt. Die visie is de basis voor de verdere uitwerking van de plannen in latere fasen waaronder de ontwerpfase. Ook wordt in de haalbaarheidsfase een ontwikkelovereenkomst met de grondeigenaren gesloten. Het College van B&W neemt een besluit of het plan haalbaar geacht wordt en of verder gegaan kan worden met het herzien van het omgevingsplan en het verder ontwerpen van het gebied en de gebouwen.

Sandra van Dijk geeft een toelichting op haar eerste bevindingen voor een ruimtelijke visie. In dat kader wordt een kaartje gepresenteerd met een schets hoe het gebied (inclusief ontsluiting) eruit zou kunnen gaan zien.

Tijdens en na de plenaire presentaties is een aantal vragen gesteld en zijn er door aanwezigen opmerkingen gemaakt:



- Waarom zijn er omwonenden die de vorige keer wel zijn uitgenodigd nu niet uitgenodigd? Reactie: dit is zeker niet de bedoeling. Voor deze bewonersavond zijn in vergelijking met de buurtgesprekken juist naar 70 extra adressen een uitnodiging gestuurd. Als er iets fout is gegaan, horen we graag concreet over welke adressen het gaat.
- Aangedrongen wordt op een onafhankelijk flora en fauna onderzoek. Reactie: dit onderzoek komt er en de resultaten komen voor iedereen beschikbaar.
- Gevraagd wordt of er vanwege stikstof überhaupt wel gebouwd kan worden. Reactie: dit wordt op korte termijn (indicatief) onderzocht.
- Er is twijfel of gemeente ten opzichte van ontwikkelaars regie kan voeren. Deze twijfel geldt zeker voor het woonprogramma in relatie tot de percentages uit de woondeal (minimaal 28% sociale huur, 32% betaalbare koop of midden huur en maximaal 40% overig).
- Gevraagd is of deze percentages uit de woondeal voor de onderhandeling met de ontwikkelaars 'keihard' zijn. Daarop is geantwoord dat de percentages leidend zijn voor de verdere uitwerking. Daarbij wordt, voor zover aan de orde, ook naar specifieke omstandigheden gekeken.
- Er wordt door een aanwezige gevraagd of in de onderhandeling met de ontwikkelaars teruggekomen wordt op de eerdere boete die aan ontwikkelaars is betaald. Geantwoord is dat dit geen rol speelt bij de locatiekeuze en/of uitwerking van de plannen. De boete uit het verleden staat er los van.
- Gevraagd wordt wanneer de haalbaarheidsfase gereed is. Reactie: het is de bedoeling (planning) om zowel de ruimtelijke visie als de ontwikkelovereenkomst in juli aan het College van B&W voor te leggen.
- Gevraagd werd of het mogelijk is om het solarpark te verplaatsen en op die locatie woningen te bouwen. Daarop is geantwoord dat de locatiekeuze is afgesloten en het solarpark geen onderdeel uitmaakt van de gebiedsvisie. Verplaatsing wordt niet overwogen.
- De financiële haalbaarheid zal blijken uit de onderhandelingen van de gemeente met de ontwikkelaars en maakt onderdeel uit van de haalbaarheidsfase.

Vervolgens konden alle aanwezigen reageren op de eerste schetsen van een mogelijke ruimtelijke visie. Dit gebeurde in groepen aan vier tafels. De reacties werden op de kaart zelf of een post-it geschreven, zodat daar verslag van gemaakt kan worden.

De aan de tafels gemaakte opmerkingen zijn (zo veel als mogelijk geclusterd naar onderwerp) als volgt:

Verkeer:

1. Te veel druk op de ontsluitingsweg aan de oostkant van het Solarpark.
2. Is één ontsluiting genoeg?
3. Geen weg door het Solarpark.
4. Ontsluiting is aandachtspunt. De Heurne is nu al druk.
5. Ik snap het plan, maar de ontsluiting is een drama.
6. Huidige rotonde verplaatsen zodat er een ontsluiting verderop ter hoogte van Hiddinkdijk.
7. Gevaarlijk punt ter hoogte van Vordenseweg.



8. Vordenseweg is nu al een slalomweg. Wat als al de auto's van het nieuwe plan erbij komen?
9. In verband met de ontsluiting: ga 's avonds in de wijk / omgeving / de Heurne eens checken hoeveel auto's er staan.
10. Toekomst → wel → ook bebouwd? 2e ontsluiting is dan ook beter. Nu al weg door zonnepark en aansluiten op de rondweg. Huidige rotonde Vordenseweg kan dit niet aan. Veiligheid Vordenseweg.
11. Rtonde verplaatsen richting Vorden.
12. Voorkom dat er op de Stekweg nog harder wordt gereden.
13. De Hiddinkdijk in huidige staat houden: geen verharding.
14. Vordenseweg is nu ook al een drama, zoveel extra auto's kunnen er nooit bij.
15. Hoge snelheid op de Stekweg door sluijverkeer.
16. Hiddinkdijk mag geen ontsluitingsweg worden.
17. Rtonde verplaatsen en niet al het verkeer over de Heurne.
18. Rtonde de Vordenseweg afsluiten. Extra rotonde verder ontsluiten via de Hiddinkdijk.
19. Verplaatsen rotonde.
20. Te veel woningen op één ontsluitingsweg.
21. Rtonde einde Hiddinkdijk of huidige rotonde aanpassen.
22. Ontsluiting via Hiddinkdijk.
23. Fietspad richting dorp in verband met verkeersoverlast.

Ruimtelijk visie:

1. Historische structuur tussen 't Meenink en Het Regelink.
2. Ophoging in relatie tot omgeving.
3. Er zijn alternatieve locaties bedacht en mogelijk. (zie plannen Bertus Zweverink)
4. Zonnepanelen verplaatsen.
5. Inbreiding in plaats van uitbreiding in Hengelo.
6. Solarpark moet weg en als woningbouwlocatie.
7. Solarpark niet aantasten. Super om te wandelen en te spelen voor kinderen.
8. Water en bodem sturend. Hoe gaan we ophogen?
9. Wat zijn de gevolgen van het ophogen voor de bomen en de solitaire boom?
Regelinklaan was vroeger de Regelinkdijk.
10. Eigenaren in Regelink willen de cultuurhistorie terugbrengen op dit natuurgebied. Met behoud van de natuur uiteraard.
11. Het verhaal van de zichtlijn klopt niet. Er is vorig jaar een bos, meidoorn en beuken hier geplant waardoor er geen zichtlijn meer is in het open landschap.
12. Hier is nu een notenbos aangeplant. Over enkele jaren is dit een dichte groene wand van 100 meter. Geen zichtlijn!
13. De veiligheid voor de vele kinderen op de Kwekerij?

Dier en natuur:

1. Probeer alstublieft de reeën en het natuurgebied te behouden.
2. Natuurgebied. Geen weiland!
3. Hoe zit het met de vleermuizen en de spechten?
4. Eerst de haalbaarheid checken! Flora, fauna en het cultuurhistorische gebied.



5. Historische structuur. Het wild tussen Het Regelink en 't Meenink trekt niet meer heen en weer.

Wonen:

1. Wat is betaalbaar? €355.000 in het Westen is anders dan hier.
2. Betaalbare woningen voor oudere, één persoons en starterswoningen.
3. Niet te hoog bouwen.
4. Bebouwingspercentage in relatie tot gebied. Regelinklaan was een dijk.
5. Waarom niet bouwen bij de Welkoop of Korenbloemstraat? Eerst bouwen binnen de bebouwde kom.
6. 170 woningen op deze locatie is erg veel: waarom geen lager aantal met hogere woonkwaliteit? Dit aantal leidt tot: erg hoog aantal verkeersbewegingen: één ontsluitingsweg benadeelt de huidige bewoners onevenredig.
7. Ik vond de hoeveelheid woningen te veel m.b.t. het autoverkeer en de ontsluiting. Waarom niet minder woningen i.v.m. ontsluiting?

Overig:

1. Gasleiding bij zonnepark.
2. Geen enkele inspraak aanwonenden
3. Wat is de planschade?
4. HD transport leiding en gas door Solarpark langs Vorden voetpad (zichtbaar luchtfoto)

De bewonersavond wordt plenair afgesloten met het geven van een korte samenvatting van de resultaten per tafel. Onderwerpen waar veel over gesproken is de bereikbaarheid van het gebied aan de zuid- of noordkant en het aantal ontsluitingen, het oplossen van de laagte en de gevolgen daarvan voor het bestaande groen en zorgen over dieren in het gebied.

Gevraagd wordt of het bos naast Het Regelink op de dia niet te groot is getekend. In werkelijkheid is het kleiner, zo lijkt het. Dit wordt nagegaan.

Dank wordt uitgesproken aan alle deelnemers vanwege de intensieve deelname en de vele gemaakte opmerkingen. Dat geeft de gemeente en BGSV voldoende onderwerpen om over na te denken en de visie aan te scherpen.

De volgende bewonersavond is op 31 mei 2023. Op die avond wordt de voortgang van de ruimtelijke visie toegelicht en besproken en dan zal ook gereageerd worden op alle op deze avond gemaakte opmerkingen en op de gestelde vragen.

Een aanwezige vraagt of deze bewonersavond op 31 mei ook via teams georganiseerd kan worden. Daar zal naar gekeken worden. Er is zeker geen bezwaar tegen, maar het hangt van de aard van de avond af of dat zinvol is. In ieder geval wordt de presentatie van BGSV vooraf opgenomen. Die presentatie staat op www.bronckhorst.nl/uitbreidingslocatie-hengelo-gld zodat iedereen die verhinderd is of alleen geïnformeerd wil worden toch de toelichting in ieder geval kan zien en niet alleen de dia's en het verslag.

De bewonersavond wordt rond 21.00 uur afgesloten.



BEWONERSAVOND

Woningbouw Hiddinkdijk Hengelo (Gld)

27 maart 2023



Welkom!

- Toelichting proces
- Presentatie overwegingen ruimtelijke visie
- Naar de werktafels
- Afsluiting en vervolg





TOELICHTING PROCES

Johan Brands – gemeente Bronckhorst





Projectfases

- Fase 1 Aanwijsbesluit
- Fase 2 Haalbaarheidsfase
- Fase 3 Ontwerpfase
- Fase 4 realisatiefase

5



Haalbaarheidsfase



Ontwikkelovereenkomst grondeigenaren

- Financiële afspraken
- Taakverdeling
- Planning en fasering
- Globaal woningbouwprogramma
- Participatieplan

Ruimtelijke visie gebied

- Uitgangspunten formuleren
- Zoeken oplossingen voor vraagstukken
- Resultaat is een globale visie met schets van het gebied

6



Participatie



Daarin verschillende belanghebbenden meenemen, zoals:

- Omwonenden
- Eigenaren
- Provincie
- Belangenverenigingen
- Gemeentebestuur
- Toekomstige bewoners



RUIMTELIJKE VISIE

Sandra van Dijk - BGSV





Opgave Hiddinkdijk Hengelo

- Nieuw duurzaam woonmilieu toevoegen (circa 170 woningen)
- Bijdrage aan woningbouwopgave Hengelo
- Aandacht voor waterberging en flora en fauna
- Aandacht voor landgoed Het Regelink en landschappelijke inpassing
- Toevoegen woningen voor doelgroepen waaronder starters en ouderen



www.bronckhorst.nl



Landschappelijke ligging en historie



- Idyllisch landschap met oude boerderijen lichte glooiingen, bosjes en houtwallen
- Historische boskamer van 1900 als inspiratie

www.bronckhorst.nl



Landschappelijke kenmerken

- Bosplantsoen bij landgoed Het Regelink
- Regelinklaan
- Solitaire (rijliggende) boerderij Hiddinkdijk
- Zichtlijnen Het Regelink
- Lager gelegen boskamer
- Enkkopjesaan noordzijde
- Solitaire boom in plangebied inpassen
- Dieren in het gebied



www.bronckhorst.nl

11



Kansen voor Hengelo

- Landschappelijke ondergrond als basis
- Versterken groene kwaliteit bosperceel Het Regelink en Regelinklaan
- Hoge natuurwaarden inpassen in plan in combinatie met waterberging
- Versterken toegankelijkheid van de plek
- Verbinding met aangrenzende buurten
- Landgoederen sfeer behouden



www.bronckhorst.nl





Kansen voor versterken groen en water

- Doorzicht op landschap behouden vanaf Regelinklaan
- Groen afzoomen Regelinklaan en bestaande boerderijen
- Boskamer
- Zichtlijn landgoederen



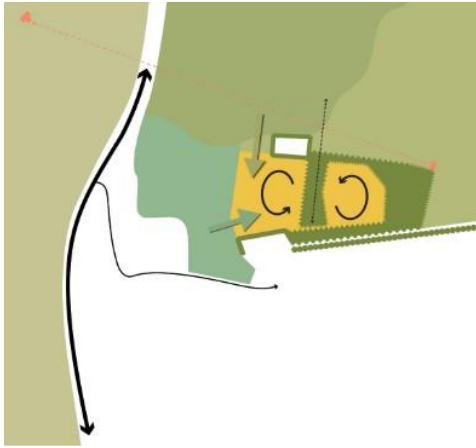
Kansen voor versterken verbindingen

- Inzetten op wandelen en fietsen
- Uitstekende langzaam verkeersverbindingen
- Ontsluiting autoverkeer vanaf De Heurne
- Hiddinkdijk behoudt zo veel mogelijk de huidige uitstraling
- Regelinklaan behoudt vrije ligging en groenstructuur

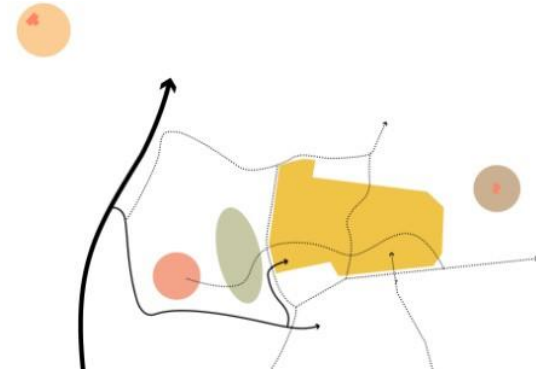




Ambities



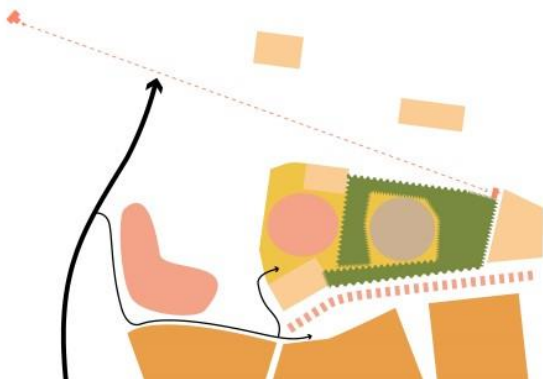
Landschappelijk wonen



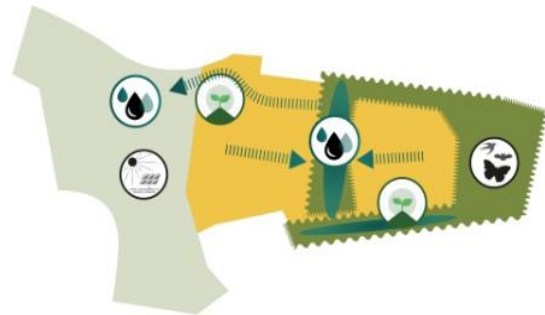
Verbonden



Ambities



Dorpse schaal



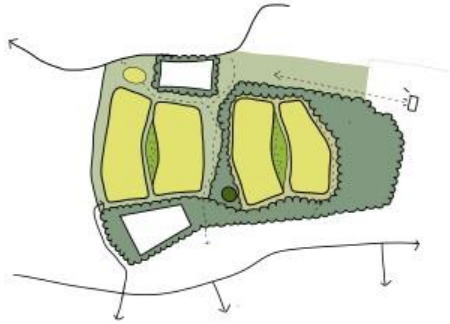
Duurzaam en klimaatadaptief





Concept: boskamer en buurtschap

- Buurtschap in het bos
- Buurtschap aansluitend op De Kwekerij



Concept ruimtelijk raamwerk





Vogelvlucht impressie



IN GESPREK AAN DE TAFELS





Vragen aan u



Wat vindt u van de ruimtelijke opzet van de woonbuurt?



Wat vindt u van de voorgestelde oplossing voor de ontsluiting van de woonbuurt?



Is voldoende met belangen van natuur, landschap en landgoederen rekening gehouden?



Heeft u nog andere opmerkingen?



Vier tafels bespreken vragen

Aan iedere tafel kan alles besproken worden maar per tafel is specifieke kennis georganiseerd:

Tafel 1: verkeer, ontsluiting, parkeren (Coen)

Tafel 2: stedenbouwkundige opzet, zichtlijnen (Sandra)

Tafel 3: groen, waterberging, landschappelijke inpassing, flora en fauna (Lisette en Gerard)

Tafel 4: ontwikkelaars, referentiebeelden, woningbouwprogramma, vervolgproces (Harm en Johan)

Graag per tafel uw opmerkingen op de kaart schrijven!



Concept ruimtelijk raamwerk



TOT DE VOLGENDE KEER

- Korte samenvatting opbrengst
- Dank voor uw inbreng
- Volgende bewonersavond 31 mei 2023

