



## Verlag buurtgesprek woningbouw Hiddinkdijk Hengelo

Datum en tijd buurtgesprek: 19 december van 19.30 – 22.00 uur

Voor dit buurtgesprek hebben de direct aanwonenden een persoonlijke uitnodiging ontvangen (ca 80 adressen). Aantal aanwezigen ca. 50 mensen.

Aan degenen die een emailadres hebben achtergelaten wordt het verslag gemailld. Het verslag wordt ook via [www.bronckhorst.nl/wonen](http://www.bronckhorst.nl/wonen) algemeen beschikbaar gesteld.

Van de gemeente waren aanwezig: Antoon Peppelman (wethouder)  
Harm Leijssen (wonen)  
Gerard Amersfoort (stedenbouw)  
Anna Hoekman (communicatie)  
Elly Werkman (projectondersteuning)  
Johan Brands (projectleider)

Dit verslag is opgesteld door Johan Brands

Doel van dit buurtgesprek:

1. Toelichting van wethouder op locatiekeuze en afwegingen
2. Beantwoording van vragen over afwegingen bij de locatiekeuze
3. Het vervolgproces toelichten

Het gesprek bestond uit korte presentaties met voldoende tijd om vragen te stellen. De gebruikte sheets zijn integraal overgenomen onderaan dit verslag. De presentaties zelf worden hier niet herhaald; daarvoor wordt verwezen naar de sheets. In dit verslag wordt ingegaan op gestelde vragen en gemaakte opmerkingen zo veel mogelijk geclusterd naar onderwerp.

### 1. Bestuurlijke reactie door wethouder

Achteraf gezien was het beter geweest als bij het vorige buurtgesprek een wethouder aanwezig was geweest. Om dat goed te maken is deze extra bijeenkomst georganiseerd. De voor dit woningbouwproject verantwoordelijke wethouder is Emmeke Gosselink. Zij was heel graag aanwezig geweest, maar door het overlijden van haar vader was dat niet mogelijk.

De keuze voor de locatie Hiddinkdijk is een collegebesluit. Dit aanwijzingsbesluit is in februari dit jaar genomen. Daar is een uitgebreid selectieproces aan vooraf gegaan. Na deze selectie is de locatie Hiddinkdijk als meest kansrijke locatie in Hengelo (Gld) aangemerkt. Gekozen is om dit selectieproces niet openbaar te doen om te voorkomen dat projectontwikkelaars op verschillende plekken in Bronckhorst locaties zouden gaan opkopen tijdens dat proces. Hierdoor zou de grondprijs mogelijk stijgen en het lastiger wordt om betaalbare woningen te realiseren. Daarom heeft voor de locatiekeuze geen participatie plaatsgevonden.

Een andere reden waarom bij het aanwijzingsbesluit geen participatie heeft plaatsgevonden is omdat er nu sprake is van een grote behoefte aan woningen. Tijd om bij alle uitbreidingslocaties met het hele dorp een verkenning uit te voeren was er niet.

De vraag is ook gesteld waarom er in Hummelo wel een uitgebreid participatieproces wordt doorlopen en in Hengelo niet. De vergelijking met het recente participatieproces in Hummelo gaat niet op. In Hummelo is de situatie anders.



Het verschil is dat het daar om kleine hoeveelheden woningen en locaties gaat. Bovendien gaat het in Hummelo ook om inbreidingslocaties. Bovendien is juist Hummelo als proef gestart. Voor Hengelo (Gld) geldt dat de uitbreidingslocatie aanvullend is aan de inbreidingslocaties in Hengelo omdat de behoefte groot is en daarom kan inbreiding niet in de plaats kan komen van de uitbreiding. Dat maakt een integrale afweging zoals Hummelo niet zo geschikt voor Hengelo (Gld).

## **2. Woningbehoefte en overige onderwerpen**

Er zijn diverse vragen gesteld over de woningen die aan de Hiddinkdijk gebouwd zouden moeten worden:

- Gevraagd wordt wat de definitie is van een starter en wat een woning voor een starter mag kosten? De definitie van een starter verschilt. Soms is het iemand die voor de eerste keer een woning koopt en soms is het iemand tot een bepaalde leeftijd. De prijs van een betaalbare woning gaat al in de richting van €400.000. Bovendien worden overal verschillende definities gehanteerd. Dit is niet eenduidig te stellen. Een bewoner die lid is van de regionale thematafel geeft aan dat in de regio van maximaal €350.000 wordt uitgegaan als grens van een betaalbare woning. Tevens geeft hij aan dat regionaal gesproken wordt over woningbehoefte, ook in relatie tot gewenste categorieën woningen. Die informatie zal meegenomen moeten worden bij het bepalen van het woonprogramma voor deze locatie.
- Wethouder geeft aan dat vanuit het Rijk opgelegd wordt om 30% sociale woningbouw te realiseren. Daar moet rekening ook mee worden gehouden. De insteek van de gemeente is een gevarieerde buurt.
- Er is een reactie dat op deze locatie ouderen helemaal niet willen wonen. Zij willen juist in het centrum van de kernen wonen. Dit zal voor het bepalen van het woonprogramma nader onderzocht worden. Ook ouderen kunnen verschillende wensen hebben. Bouwen voor ouderen is wel erg belangrijk voor de doorstroming. Hierdoor komen woningen op de markt beschikbaar voor (jonge) gezinnen. Ouderen laten immers een woning achter waardoor minimaal één extra verhuizing mogelijk is.
- Er is de vrees uitgesproken dat in het gebied rijtjeswoningen en appartementen worden toegevoegd en geen verkoop van kavels voor zelfbouw. Dit moet echter nog uitgewerkt worden en gezocht zal worden naar een mix van diverse soorten woningen.
- Een vraag was ook of de woningen voor mensen uit Hengelo (Gld) worden gebouwd? Dat is moeilijk af te dwingen. Er is geen verordening of instrument om dat af te dwingen. Maar het is wel de bedoeling om in ieder geval voor een deel te bouwen voor de behoefte uit het dorp. Daar zullen met de ontwikkelaar afspraken over worden gemaakt.
- Er wordt ook gevraagd of verduurzaming niet beter kan worden toegepast op bestaande woningen in plaats van als argument voor nieuwbouw. Dat gebeurt ook, maar eigenaren van bestaande woningen zijn daar zelf voor verantwoordelijk. Daar kan de gemeente niet zomaar in ingrijpen. Stimuleren kan wel. Er worden momenteel op enkele plekken in Bronckhorst trajecten doorlopen om de bestaande voorraad via o.a. wijk aanpak te verduurzamen.
- Het nut van bouwen voor de arbeidsmarkt wordt door enkelen betwist. Ervaring leert dat jonge mensen die in de Achterhoek komen werken hier helemaal niet willen komen wonen vooral vanwege de slechte bereikbaarheid. De gemeente denkt echter dat de gemeente aantrekkelijk is juist ook vanwege het landelijke karakter. Nog steeds komen mensen uit de Randstad graag naar het oosten van het land om er te



wonen. Ook in CPO projecten zijn deels jongeren komen wonen van buiten Bronckhorst.

- Bovendien wordt door een aanwezige vraagtekens gesteld bij de vraag of er wel een arbeidsmarkttekort is. Deze vraag kon door de gemeente ter plekke niet (cijfermatig) worden beantwoord. Toegezegd is dat dit zal worden uitgezocht en via Q&A op de website zo snel mogelijk worden beantwoord.

### 3. Rol projectontwikkelaar

- Hoe gaat de gemeente invloed uitoefenen; de ontwikkelaar heeft immers de grond? Het is niet zo dat eigendom van de grond en als gemeente zelf kavels uitgeven de enige mogelijkheid voor de gemeente is om de regie te voeren. Via een ontwikkelovereenkomst, het bestemmingsplan maar ook het stedenbouwkundig plan kan de gemeente de regie in eigen hand houden. Het is aan het gemeentelijk projectteam om dat nu op te pakken en te bewaken. We gaan met de ontwikkelaar het gesprek aan om onze wensen en voorwaarden te bespreken. Mocht de ontwikkelaar niet bereid zijn voldoende rekening te houden met de wensen en eisen van de gemeente dan wordt alsnog voor een andere locatie gekozen worden. De intentie is aanwezig om op deze locatie woningen te ontwikkelen.
- Gaat de gemeente haar wensen opleggen aan de ontwikkelaar? Voor het sluiten van een ontwikkelovereenkomst zijn twee partijen nodig. Het kan niet anders dan dat je in een dergelijke onderhandeling allebei enigszins water bij de wijn moet doen. Zo niet, dan zou het een gemeentedictaat zijn. Uiteindelijk moet het ook voor de ontwikkelaar haalbaar zijn. Dat is zoeken naar een balans. Uiteindelijk moet er gebouwd worden; dat is het doel. Maar als ontwikkelaar onvoldoende rekening houdt met wensen en voorwaarden dan gaat het niet door.
- Enkele aanwezigen hebben een 'nare smaak in de mond' als de projectontwikkelaar nu al reclame maakt voor de locatie en geïnteresseerden oproept zich te melden. Dit terwijl er nog zoveel weerstand is tegen de locatie. Daar zou de gemeente de ontwikkelaar op aan moeten spreken. De aankondiging op de website van de ontwikkelaar heeft echter geen invloed op de onderhandelingen van de gemeente met de ontwikkelaar. Bovendien doet de ontwikkelaar dat op eigen houtje. Daar kan de gemeente weinig aan doen. Op geen enkele wijze is de gemeente daarbij betrokken.
- Er wordt ook een opmerking gemaakt dat er door voor de locatie Hiddinkdijk te kiezen weer geld naar de ontwikkelaar gaat. Reactie van de wethouder is dat het doel is het bouwen van woningen vanwege een grote behoefte. Dat is maatschappelijke "winst". Het rendement van de ontwikkelaar speelt geen rol bij de keuzes die de gemeente maakt.
- In het collegeadvies staat dat er al voor het besluit vooroverleg is geweest met de ontwikkelaar. Door een bewoner wordt gesteld dat er blijkbaar onder één hoedje gespeeld wordt met de ontwikkelaar. Dat er contact is geweest staat inderdaad in het collegeadvies. Maar de conclusie dat er vooroverleg heeft plaatsgevonden met de ontwikkelaar is niet juist. Met de gemeente wordt door allerlei bedrijven en mensen met ideeën of initiatieven contact opgenomen. Ook met betrekking tot de andere potentiële uitbreidingslocaties hebben mensen contact opgenomen met de gemeente. Door die contacten was bekend dat ontwikkelaar daar zou willen bouwen. Iedereen heeft hetzelfde antwoord gekregen: in februari 2022 neemt het college een besluit en daar zal daarna over gecommuniceerd worden. Meer dan dit is er niet gebeurd voor het collegebesluit.



#### 4. Publiekrechtelijke zaken

- Er is een opmerking gemaakt dat een wijziging van het bestemmingsplan helemaal niet mogelijk is omdat Bronckhorst geen structuurvisie heeft. Recent is in de gemeente echter een omgevingsvisie vastgesteld. Een bestemmingsplanprocedure voor deze locatie kan prima worden doorlopen. Hiervoor is geen (aanvullende) structuurvisie nodig.
- In het verleden (2004) heeft Bureau Heemkunde een advies gegeven om in dit gebied niet te bouwen. Dit is een advies en dat hoeft natuurlijk niet persé opgevolgd te worden. Bovendien zijn de omstandigheden na bijna 20 jaar veranderd. Wat door projectleider wel al diverse keren is benadrukt, is dat de factoren als landschap, flora en fauna, cultuur historie e.d. een belangrijke rol spelen bij het verder invulling geven van het gebied (te beginnen met de ruimtelijke visie). Al die zaken dienen ingepast te worden. Maar deze factoren zijn niet per definitie tegengesteld aan wonen. Dat kan ook samen gaan.
- Er wordt gevraagd waarom de landschapsontwikkelingsvisie die samen met Zutphen en Lochem is gemaakt van de website is verdwenen. Dat is niet het geval. De visie staat op de site ([www.bronckhorst.nl/landschapsontwikkelingsvisie](http://www.bronckhorst.nl/landschapsontwikkelingsvisie)). Mogelijk dat de visie tijdelijk onvindbaar was door de vernieuwing van de website.
- Verder wordt een opmerking gemaakt dat bouwen in het gebied helemaal niet mogelijk is door een aanduiding in het bestemmingsplan. Het gaat om de gebiedsaanduiding "waardevolle open gebieden waaronder essen". Ook zou er een provinciale verordening zijn die bouwen in het gebied verbiedt. De gemeente zal dat uitzoeken en betrekken bij de ruimtelijke visie.
- Verder wordt opgemerkt dat er een visie op het gebied ontbreekt. Dit klopt en dit is inderdaad precies wat nu prioriteit heeft. De logische volgorde is dat eerst een locatie wordt gekozen en dan voor die locatie een visie wordt gemaakt. Het is niet zo dat bij de locatiekeuze voor alle potentiële locaties een visie wordt opgesteld. Voor de gemeente als geheel ligt er bovendien een omgevingsvisie waaraan getoetst wordt.

#### 5. Locatiekeuze

Aangekondigd wordt dat met ingang van woensdag 21 december 2022 een rapport met alle afwegingen van onder andere de locatie Hiddinkdijk Hengelo (Gld) op de site van de gemeente staat. Dat is gebeurd.

De link naar het rapport is: [SAB rapport afwegingen locatie Hiddinkdijk](#)

Gevraagd wordt door een buurtbewoner wat de datum van verschijnen van het rapport is. Het rapport is van december 2022. De reactie is vervolgens dat het rapport dan naar een uitkomst is geschreven. Gemeente geeft aan dat het een weergave is van de afwegingen die in februari 2022 hebben plaatsgevonden en van het proces dat doorlopen is om tot deze afwegingen te komen. Om hier zeker van te zijn is dit rapport door hetzelfde bureau gemaakt dat bij de selectie betrokken was. Het is gemaakt vanwege de vele vragen door buurtbewoners over de afwegingen bij de locatiekeuze. Daar wordt met het rapport inzicht in gegeven. Er staan dus geen nieuwe argumenten in.

Gevraagd wordt verder of er een vervolgvond kan worden georganiseerd over het rapport. Afgesproken is dat daarop teruggekomen wordt. Maar het voegt op dit moment weinig toe (zie ook punt 6 hierna). Waarschijnlijk vallen we in herhaling. De gemeente gaat vanaf januari van start met het toetsen van haalbaarheid van de aangewezen locatie Hiddinkdijk (met de ruimtelijke visie en ontwikkelovereenkomst).

#### 6. Participatie



Tot op heden is er geen participatie geweest. Een aantal aanwezigen wil dat dat proces van de locatiekeuze overgedaan wordt. Wethouder reageert hierop dat het collegebesluit over de locatie is genomen. De locatiekeuze staat dan ook niet meer ter discussie. Nu gaan we starten met de haalbaarheidsfase. Bij de ruimtelijke visie zal wel een participatieproces door de gemeente worden doorlopen. Daarbij zal zeker naar de inbreng worden geluisterd en mee afgewogen worden.

Projectleider doet een oproep aan aanwezigen om deel te nemen aan de participatie en mee te praten over belangrijke keuzes bij de gebiedsontwikkeling. Door niet deel te nemen wordt een belangrijke kans om mee te denken gemist. Wij vinden het erg belangrijk om met alle belanghebbenden over de inhoudelijke keuzes te praten. Dat kan het plan alleen maar verbeteren. Het deelnemen heeft geen gevolg voor de mogelijkheid bezwaar (zienswijze en/of beroep) te maken tegen de plannen. Dat kan dus altijd nog.



# BUURTGESPREK

Woningbouw Hengelo locatie Hiddinkdijk  
19 december 2022



gemeente Bronckhorst

1



## Inleiding

1. Relatie met buurtgesprek 14 november
2. Opzet van deze bijeenkomst
3. Voorstellen deelnemers:
  - Bestuurlijke toelichting wethouder Antoon Peppelman
  - Toelichting locatiekeuze Harm Leijssen en Gerard Amersfoort
  - Johan Brands
4. Afspraken van orde



www.bronckhorst.nl

2





# BESTUURLIJKE TOELICHTING

Wethouder Peppelman



# TOELICHTING LOCATIEKEUZE

Uitbreidingslocatie Hengelo

Harm Leijssen  
Gerard Amersfoort



## Het proces van de locatiekeuze

- Aanleiding om op zoek te gaan (mei 2021)
- Inventarisatie locaties
- Gehanteerde criteria
- Scoren locaties
- Integrale afweging locaties
- Besluit locatiekeuze (februari 2022)



## Op zoek naar uitbreidingslocaties

- Besluit gemeenteraad: naast inbreiding ook uitbreiding (mei 2021)
- Besluit gemeenteraad: toevoegen 1.700 tot 2.200 woningen t/m 2030 (januari 2022)
- Toenemende vraag naar woningen:
  - Gezinsverduunning
  - Arbeidsmarkttekort
  - Wens om te wonen in eigen dorp (of terug te keren)
  - Nieuwbouw voor vernieuwing, verduurzaming en doorstroming



## 5 uitbreidingslocaties

Op zoek naar locaties voor ca. 660 woningen bij de 5 grote kernen van Bronckhorst waar nog voor 2030 gebouwd kan worden

In elke kern (Hengelo, Zelhem, Vorden, Steenderen en Hummelo) 1 uitbreidingslocatie



## Aanpak per kern:

### Inventarisatie locaties

- Ruimtelijke opbouw kern
- Locaties in beeld brengen
- Veldonderzoek



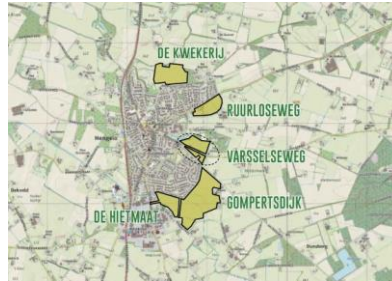




## 5 mogelijke locaties Hengelo

De inventarisatie heeft tot 5 mogelijke locaties geleid:

- De Kwekerij (nu: Hiddinkdijk)
- Ruurloseweg
- Varsselseweg
- Gompertsdijk
- De Hietmaat



## Vergelijken van de locaties: gehanteerde criteria

- Opstellen criteria
- Locaties vergelijken
- Criteria zijn een hulpmiddel
- Een deel van de criteria is een inschatting



## Gehanteerde criteria

### *Feitelijke criteria*

- Eigendomssituatie
- Transformatielocatie
- Omvang locatie
- Milieuhindercontouren
- Ligging in waardevol landschap

### *In te schatten criteria*

- Mogelijkheid om te faseren
- Ontwikfelsnelheid
- Ontsluiting
- Kansen voor ruimtelijke impuls
- Landschappelijke inpasbaarheid
- Klimaatadaptatie
- Nabijheid voorzieningen
- Draagvlak omgeving
- Ontwikkelrisico's



## Scoren criteria

- Per locatie criteria scoren
- Definitie van criteria en exacte scoring opgenomen in rapport
- Toelichting op integrale afweging locaties



## Integrale afweging locaties Hengelo

- Omvang locaties groot genoeg
- Faseringsmogelijkheden en ontwikkelrisico's zijn vergelijkbaar
- Alle locaties in min of meerdere mate in waardevol landschap



- Landschappelijke inpasbaarheid van Ruurloseweg, Varsseleweg en Gompersdijk scoort laag: aantasting groene wig of open gebied
- De Kwekerij en de Hietmaat zijn beter landschappelijk inpasbaar





- De Hietmaat en De Kwekerij minste impact op hoofdstructuur Hengelo
- De Hietmaat scoort slecht op milieuhindercontouren
- De Kwekerij (Hiddinkdijk) meest logische locatie



## Gekozen locatie Hiddinkdijk

- Structurerende elementen
- Vanzelfsprekende invulling in hoofdstructuur
- Relatief weinig impact op omliggende landschap
- Regelincklaan: woningen op enige afstand van bestaande woningen
- Weinig invloed milieuhindercontouren
- Kans: Inspelen op sfeer naastgelegen landgoed / elementen gebruiken in ontwerp



## Aandachtspunten

- Zorgvuldige overgang van nieuwe buurt naar landschap, landgoed en bestaande bebouwing
- Ontsluiting voor de auto
- Milieuhindercontour agrarisch bedrijf

*Deze punten worden samen met alle andere zaken in het kader van de haalbaarheid van de ontwikkeling op deze locatie onderzocht*



# VRAGEN OVER DE AFWEGINGEN?



## Vervolgproces van het project

Er ligt een startnotitie door de gemeente opgesteld. Vervolg:

Haalbaarheidsfase (planning gereed 1 mei 2023)

1. Ruimtelijke visie (door BGSV)
2. Overeenkomst met ontwikkelaars (over kosten, planning, taakverdeling, woonprogramma, verplichtingen, participatieplan etc.)

Ontwerpfase (planning gereed 1 januari 2024)

3. Stedenbouwkundig ontwerp
4. Bestemmingsplan + informele en formele inspraak

Later: Aanlegfase

# AFSLUITING

Zijn er nog opmerkingen of vragen?  
Dank voor uw aanwezigheid en inbreng!

