

Van: [redacted] <[redacted]@arthurarmstrong.nl>
Verzonden: 18-06-2026 19:15
Aan: [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>
CC: [redacted]@dijkmanbouw.nl,
[redacted] <info@renekuiken.nl>,
[redacted]@ontwerpenomgeving.nl) <[redacted]@ontwerpenomgeving.nl>,&br/>[redacted] <[redacted]@dagnl.nl>
Onderwerp: RE: Reactie gemeente op vosp 19 mei 2026

Dag [redacted], zie bijgaand onze reactie/antwoorden op jullie reactie alsmede de hierop aangepaste VOSP en bijlagen.

Link naar VOSP + bijlagen <https://we.tl/t-D5RhU6fvqmPGD9nk>

Mocht je nog vragen hebben, dingen missen dan horen we graag.

Voor nu; geniet van de mooie zomeravond!

Met vriendelijke groet,
Mit Freundlichen Grüßen,
Kind Regards,

[redacted]
ArthurArmstrong BV



Duurzame Waardeontwikkeling

Postbus 2077
6802 CB Arnhem

1^e Stationsstraat 185 unit 2.10
Zoetermeer

[redacted]
www.arthurarmstrong.nl

KvK 0916 7208

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. [redacted] attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

P Denk aan het milieu voordat u deze e-mail uitprint

Van: [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>

Verzonden: donderdag 11 juni 2026 13:13

Aan: [redacted] <[redacted]@arthurarmstrong.nl>

Onderwerp: RE: Reactie gemeente op vosp 19 mei 2026

Van: [redacted] <[redacted]@arthurarmstrong.nl>

Verzonden: donderdag 11 juni 2026 12:50

Aan: [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: RE: Reactie gemeente op vosp 19 mei 2026

Dag [redacted], heb jij deze reactie ook in Word. Met als idee dat ik onze reactie in het document kan zetten?

Met vriendelijke groet,
Mit Freundlichen Grüßen,
Kind Regards,

[redacted]
ArthurArmstrong BV



Duurzame Waardeontwikkeling

Postbus 2077
6802 CB Arnhem

1^e Stationsstraat 185 unit 2.10
Zoetermeer



www.arthurarmstrong.nl

KvK 0916 7208

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. [redacted] staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. [redacted] aanvaardt erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

P *Denk aan het milieu voordat u deze e-mail uitprint*

Van: [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>

Verzonden: donderdag 28 mei 2026 19:34

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@arthurarmstrong.nl>; [REDACTED]
<[REDACTED]@dijkmanbouw.nl>

Onderwerp: Reactie gemeente op vosp 19 mei 2026

Hoi [REDACTED] en [REDACTED],

Hierbij de reactie van de gemeente op het concept vosp Wissinkerf. Er is nog wat werk te doen. Mocht je er behoefte aan hebben, dan plannen we een overleg in.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
cluster Wonen en werke
n



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld
)
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)
T (0575) 75 02 50
W www.bronckhorst.nl

Reactie op voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan Wissinkerk (Concept)

versie 19 mei 2026.

Opmerkingen projectteam gemeente Bronckhorst per onderwerp op het voorlopig ontwerp:

1. Verkeer en parkeren (p 18 en 19):

- In het vosp is op p19 het gebied als woonerf (max 15 km/u) opgenomen. Geen woonerf in Bronckhorst. Het moet een 30 km zone worden aansluiten met de omgeving.
- Parkeren in grasbetonstenen wil de gemeente niet in een woongebied in verband met onderhoud en mogelijk schade aan auto's.
- Is de parkeernorm akkoord? Nee, zie hieronder parkeerbalans volgens beleid.

Parkeerbalans Wissinkerk					
soort woning	aantal	norm	eigen terrein	openbaar	openbaar is aantal x norm min eigen terrein
vrijstaand P naast	2	2,7	1,7	2	
vrijstaand P achter	2	2,7	1	3,4	
2 kapper	2	2,6	1	3,2	
bungalow = rij	3	2,4	1,7	2,1	
rijwoning	4	2,4	0	9,6	
bebo = soc huur etage	20	1,8	0	36	
				56,3	

Aantal parkeerplaatsen kan mogelijk wat lager zijn, maar dat moet daar een goede onderbouwing voor gegeven worden. Gemeente moet dat dan nog beoordelen en goedkeuren. Dus vooralsnog uitgaan van de getoonde balans.

- Graag laten checken bij VNOG of bereikbaar bij calamiteiten voldoende is.
- De afrit naar de N319 kan vervallen.

2. In het VOSP moet nog aangegeven waar de nutsstrook komt. Daarbij rekening houden met:

- Geen kabels en leidingen onder wegdek/straat
- Verlichtingspunten
- HIOR van toepassing (voor breedte van de strook graag even contact gemeente)
- Niet onder bomen
- Er is zorg dat door de intensieve bebouwing en bestrating er onvoldoende ruimte is voor nutsvoorzieningen

3. Groen:

Algemeen: we moeten afspraken maken welke openbare ruimte in eigendom naar de gemeente komt. Dit moet goed te onderhouden en bereiken zijn.

- Veel hagen opgenomen. De gemeente wil geen hagen in de openbare ruimte in verband met onderhoud en ruimtebeslag. Indien ruimte het toelaat invullen met plantencombinaties (voor zover mogelijk inheemse soorten)
- Aan de zuidzijde wordt de waardevolle historische houtwal doorsneden door een langzaam verkeersroute en een calamiteitsroute. Dit roept nog veel vragen op. Is dat op deze wijze akkoord? Moeten er nog voorwaarden worden opgenomen; bijvoorbeeld dat geen bestaande bomen mogen wijken of groeiproblemen krijgen? Wat vindt de provincie hiervan? Hoe ziet die langzaamverkeer-/calamiteitsroute er in de praktijk uit; hoe wordt deze vormgegeven c.q. uitgevoerd? Je gaat hoe dan ook

Commented [J] We passen dit aan in de tekst.

Commented [J] We begrijpen dit vanuit beheer echter vanuit klimaatadaptatie en hittestress zien wij dit als een goede optie. We passen eea aan cf. wens afdeling beheer.

Commented [J] In principe sluiten bij de balansen aan. Echter in onze berekening zijn we uiteindelijk uitgegaan van het, zoals te doen gebruikelijk: maatgevende moment. Dit is cf gemeentelijk beleid en CROW. Wellicht goed op dit punt nog nader af te stemmen met de afdeling verkeer?

Commented [J] Deze check wordt gedaan en de uitkomsten benoemd in de VSOP.

Commented [J] Deze check wordt gedaan en uitkomsten kunnen worden benoemd in de VSOP. Wel de opmerking dat overleg/contact met het VNOG eigenlijk altijd tijdens de planvorming door de gemeente wordt gedaan. Een Veiligheidsregio is namelijk een formele overlegpartner van een gemeente, net zoals een waterschap.

Commented [J] Dit is inderdaad ook ons uitgangspunt. Daarbij is de gedachte om gedurende de realisatie deze uitrit te blijven gebruiken om daarmee zwaar verkeer door de wijk zoveel mogelijk te beperken.

Commented [J] Deze strook zullen we in de VSOP aangeven. Qua breedtes volgen we (ook) de uitgangspunten van de HIOR

Commented [J] Hierover moeten we tzt afstemmen en waar nodig afspraken maken en vastleggen

Commented [J] Vanuit beheer begrijpen we dit. Vanuit de kwaliteit van het plan staat ons een groene invulling voor. Ons voorstel is om dit met de afdeling groen/beheer nader af te stemmen

graven in de kwetsbare zones van de bomen (nog even los van de overbrugging van het aanwezige hoogteverschil). Zoals deze nu is vormgegeven lijkt het erop dat 2 (grote) bomen niet te handhaven zijn. Klopt dit? Hoe zorg je ervoor dat de calamiteiten route niet als 'vaste' route wordt gebruikt?

- Vergelijk het plaatje op p 14 (erven als uitgangspunt met openheid naar het landschap) met groenkaart p 21, dan ziet het groenplan er erg zuinig uit. Bovendien sluit dit niet aan bij het plaatje op p 16.
 - De plantenkeuzes op p 24: het assortiment lijkt vooralsnog goed. Geen fruitbomen (appel/peer/kers etc.) en hagen in openbare ruimte. Exacte beplantingsplan later op te stellen door ontwikkelaar ter goedkeuring aan gemeente Bronckhorst
 - Groene erfafscheidingen ipv schuttingen is prima.
 - In de paragraaf natuur inclusief (p 31) wordt verwezen naar een lopend ecologisch onderzoek. Dat onderzoek is gereed en moet daarom inhoudelijk verwerkt worden. Paragraaf actualiseren.
 - Projectteam vraagt zich af waarom op pagina 31 een tabel van de gemeente Amsterdam wordt toegevoegd. Is dat ook in Vorden toepasbaar? Is er geen tabel die meer op de fauna van de gemeente Bronckhorst is gericht?
 - Tuin maximaal 40% verhard (p 31) is een prima uitgangspunt maar hoe ga je dat toetsen en handhaven? Deze zorg of mooie doelstellingen wel handhaafbaar zijn, geldt voor meer passages (zoals groene daken p 31). Ze worden als harde voorwaarden gepresenteerd terwijl het voor een deel doelstellingen zijn. De gemeente gaat in ieder geval alleen handhaven als de gemeente zelf zaken oplegt.
 - Pagina 27: geen grasstenen in parkeerplaatsen aanbrengen.
4. Beeldkwaliteit architectuur ziet er goed uit. Mooie uitstraling. Voorstel is om dit in een beeldkwaliteitsplan te verankeren en vervolgens van toepassing te verklaren in het omgevingsplan.
5. Woningprogramma
- Koop-bebo's met een oppervlakte van 55 m2 moeten in de in de categorie sociale koop vallen. Dat sluit aan bij huur-bebo's in de sociale huur. Bovendien dienen er volgens de regionale afspraken sociale koopwoningen gerealiseerd te worden. Wijzigen koop-bebo's in betaalbare koop is niet akkoord voor de gemeente. Bebo's zijn een typisch sociale huur en/of sociale koop-product en geen betaalbare koop of middenhuur.
 - Voorbehoud algemeen: het definitieve woningprogramma moet nog worden getoetst aan de regionale afspraken. Dat zal in de anterieure overeenkomst worden opgenomen.
6. De waterparagraaf:
- In de waterparagraaf zal wat meer aandacht moeten zijn voor riolering. Mogelijk is er een gemaal nodig. Dat hangt af van de capaciteitsvraag.
 - Regenwater afkoppelen van het vuilwaterriool. Eventueel gescheiden infiltratieriool voor overtollig regenwater.
 - De pagina's voor de waterparagraaf (22 en 23) staan niet in de goede volgorde. De waterparagraaf is slordig; lijkt haastwerk. Het is Nelen en niet Neelen. Er wordt in de tekst verwezen naar een memo van DAG.nl. Die kennen wij niet voor zover wij weten. Als er naar verwezen wordt moet die als bijlage erbij.
 - De onderbouwing is te summier. Onduidelijk is hoe men komt aan de waterberging van 503 m3 die volgens de Hemelwaterverordening nodig is.
 - Een onderdeel daarvan is de berging per perceel op het perceel (44 van de 80 mm/m2 verharding). Het lijkt erop dat men bij de woningen met een oprit meer gaan bergen dan de 44 mm/m2.

Commented [J] We hebben dit onderzocht. We zullen dit meenemen in het VSOP

Commented [J] We zullen hier nog naar kijken maar wordt wellicht deels ook veroorzaakt door het gekozen spread. Maar goed punt

Commented [J] Het onderhoud, de instandhouding en vervanging leggen we vast middels een kwalitatieve verplichting.

Commented [J] Nemen we mee

Commented [J] Dit is al voorbeeld genoemd. Als de gemeente Bronckhorst ook een dergelijk document heeft dan ontvangen we die graag en zullen we die invoegen

Commented [J] Onderdeel van het BKP en voorschriften en daarmee toetsbaar en te handhaven.

Commented [J] Zie vorige opmerking op dit punt

Commented [J]: Deze is in concept gereed en onderdeel van het VSOP

Commented [J] Op dit moment gaan we uit van 10 BeB sociale huur en 10BeBo's in betaalbare koop. Voor de laatste hanteren we marktconforme prijzen en daarmee vallen deze in het segment: betaalbaar. Dit laatste mede op basis van het ingewonnen marktadvies hierover waarbij ook gekeken is naar vergelijkbare producten elders in Bronckhorst

- Verder wil men een waterbergende fundering toepassen, dat kan wat ons betreft, met een holle ruimte van ca. 23%. Dat wil men realiseren met menggranulaat 0/31,5 opgemengd met drainzand. Ik heb navraag gedaan bij een grote leverancier van wegebouwmaterialen. Zij bevestigen mijn gevoel dat hiermee geen 23% holle ruimte kan worden gerealiseerd.
- Verder hebben ze in het inleidende verhaal bij de wadi's dat deze met elkaar verbonden moeten worden om geen enkele berging onbenut wordt gelaten. Dat zie ik niet terug in hun tekening.
- Verder heb ik een vraag rond de insteek van de wadi's, de taludhellingen, de dieptes en de hoogte van de boveninsteek. En dat laatste zeker bij de wadi's die grenzen aan de sloot van de provincie.
- Graag wat meer uitwerking van het totale plaatje. Ik krijg zo weinig totaaloverzicht.

7. Stedenbouw:

- Plaatjes p 11: locatie lijkt geschikt als potentiële locatie voor woningbouw, omdat dit gebied onderdeel is van het binnenstedelijke gebied van het dorp en dit gebied vormt het afronding van het weefsel. Laatste stap in het dichtbouwen van de bebouwde kom tot aan de provinciale weg. Vergelijk plaatjes 1994 en 2024. Zie ook luchtfoto p 8.
- Het plan vraagt ook aandacht voor de woningen aan de zuidzijde. Het is wenselijk om te bekijken of er voldoende afstand tussen de woningen is om daglichttoetreding en privacy te waarborgen. Mogelijk is het een optie om deze woningen te verplaatsen naar de locatie waar nu het parkeerterrein met 12 parkeerplaatsen is gepland, zodat er meer ruimte en lucht tussen de woningen ontstaat.

Overige aandachtspunten (duidelijkheid vóór voorleggen VOSP aan college):

- Koop sociale huur door ProWonen. Is er al een intentieovereenkomst?
- Vooroverleg provincie (geluid, groen, afrit N319 en veiligheid).
- Vooroverleg waterschap (waterberging, water vasthouden en water afvoer bij extreme neerslag).
- Reacties omwonenden en andere belangstellenden op laatste ontwerp. Nog een bewonersavond organiseren.

Commented [J] Ons voorstel is dat onze Civiel Technisch Bureau afstemt met de betreffende afdeling in casu [J]. Waar nodig en mogelijk verwerken we dit in het VSOP. Voor het overige nemen wordt een en ander meegenomen in de uitwerking van de volgende fasen: VO, DO

Commented [J] In een eerder fase hebben we ondermeer de positionering van de (bouw)blokken iom steden bouw zorgvuldig bepaald. Naar aanleiding van de opgehaalde feedback uit de participatie en in afstemming met Stedenbouw zijn daarbij op punten aanpassingen/optimalisaties doorgevoerd.

Commented [J] We zijn in gesprek/onderhandeling met als doel te komen tot een turnkeyrealisatieovereenkomst.

Commented [J] Dit lijkt ons ook zinvol. Verzoek aan de gemeente deze overleggen te initiëren en organiseren

Commented [J] Deze wordt gepland na de zomervakantie, 2^{de} helft september. Doel is om daar een door gemeente en initiatiefnemers onderschreven VSOP te presenteren

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen