

**Van:** [REDACTED]@bronckhorst.nl>

**Verzonden:** 22-07-2021 09:46

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]@bronckhorst.nl>

**Onderwerp:** RE: reacties wethouders Buunk en Hofman op locaties

---

[REDACTED]

Zoals zojuist besproken de locaties die we gaan verkopen als gemeente t.b.v. wonen. Bij de Groene Kruisstraat wordt ook gekeken naar eventueel klimaatadaptatie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

cluster Wonen en werken



**gemeente Bronckhorst**

Elderinkweg 2  
7255 KA Hengelo (Gld)  
Postbus 200  
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50

M [REDACTED]

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

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 22 juli 2021 08:48

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** reacties wethouders Buunk en Hofman op locaties

Dag [REDACTED]

Om zo te bespreken (excuses – had ik eerder moeten sturen)

**Overleg Willem Buunk – 14 juli 2021**

**Aanpassingen t.a.v. afwegingskader en kaart** (al gemaïld naar [REDACTED])

- ·Kolom rangorde locaties binnen de gemeente er uit halen
- ·Check rangorde locaties binnen de kern (bij met name de kleine kernen klopt de nummering niet altijd)
- ·Locatie Werf Baakse Beek er uit halen - is al besluit genomen voor zonnepark
- ·Locatie Almenseweg - geen transformatielocatie
- ·Gemeentelijke locaties à gisteren is een collegebesluit genomen dat 6 gemeentelijke locaties (De Vordering Vorden, trapveldje Toldijk, Groene Kruisstraat Hengelo, Kerkhofweg Steenderen, Ludger Wichmond en de Mammoet in Velswijk ingezet worden voor woningbouw. De wethouder wil deze locaties daarom op dit afwegingskader achterwege laten (staan er deels op). Op de kaart is het denk ik goed om deze al aparte laag toe te voegen, net als andere reeds lopende initiatieven
- ·Keijenborg: graag naam aanpassen in multifunctionele sportaccommodatie (i.p.v. MFA). Staat wel op de kaart, maar moet er ook op het afwegingskader er bij
- ·Locatie De Pol in combinatie met voetbalvelden bezien (niet als losse locaties). Deze zijn op het

oog voor bedrijventerreinfunctie; dit “concurrereet” dus met onze zoektocht.

- · Steenderen: zijn er nog logische locaties aan de oostkant te vinden? Bijv. aan de rand bij de Timpweg of in relatie tot verdere ontwikkeling van Aviko (combinatie woon- en werklocatie)?

### **Algemeen**

- · Alle kernen hebben prioriteit. Geen rangorde per gemeente
- · Nu volgen we de lokale vraag nog in de kleine kernen en koppelen daar aanbod aan. In de toekomst meer ambitie -> ook daar nog meer locaties aanwijzen?
- · Borduur voort op zichtlijnen (landschappelijk en cultuurhistorisch)
- · Vooral publiekrechtelijk instrumentarium inzetten
- · Regie voeren op ontwerp, beeldkwaliteit, ruimtelijke structuren via kwaliteitscriteria. Bouwen in lagere dichtheden, mooie plekken en kwaliteitsimpuls creëren.
- · Samenwerking zoeken met commerciële partijen: daar is de realisatiestrategie op gericht.
- · Beperkte aankoop gemeente/ actief grondbeleid (organisatie is hier niet op ingericht en zijn risico's aan verbonden). Evt. wel bij Almenseweg i.r.t. de school en locatie achter Union en daar waar sprake is van combinatie met uitbreiding bedrijventerrein.
- · Meer nog doen met verhalen kosten via anterieure overeenkomsten
- · Als gemeente voorinvesteringen doen in het landschap en daarna pas bouwen
- · Randen van bestaande bedrijventerreinen zoveel mogelijk vrijhouden voor bedrijven

### **Baak**

- · Voorkeur voor combinatie wonen en bedrijventerrein (niet hele terrein met woningbouw invullen)

### **Vorden**

- · Weevers en Kompaan als eerste. Daarna onderzoek Almenseweg irt de school
- · Almenseweg: behoud boerderij belangrijk, geen transformatielocatie

### **Hengelo**

- · Extra aandacht hier nodig voor landschapselementen en cultuurhistorie (alle locaties)
- · Hietmaat en Gompertsdijk zoekgebied bedrijventerrein. Evt. combinatie te maken? Voorkeur hiervoor m.b.t. Hengelo
- · Varsselseweg: groene wig. Misschien ruimte voor een kleinschalig particulier initiatief (groene woonfunctie)
- · Kwekerij niet de 1<sup>e</sup> voorkeur, maar wel denkbaar: let op behoud zichtlijnen/ cultuurhistorie/ open karakter. Bouwen in lage dichtheid

### **Zelhem**

- · Pol en voetbalvelden als een locatie zien. Prioritering hier is: 1)erschikking sport, 2) invulling bedrijventerrein, 3) woningbouw
- · De Werf is al een besluit genomen voor een zonnepark
- · Bos daaraan grenzend, daar heeft ooit een school gestaan?
- · Paardenwei evt. geschikt voor een experiment met tiny houses o.i.d. via opstal/

erfpachtovereenkomsten (wel met goede randvoorwaarden)

#### Steenderen

- ·Locaties op kaart niet heel logisch. Evt. iets kleinschaligs aan de kant van de Oltmanstraat.
- ·Meer zoeken aan de oostkant bij Timpweg of evt. combinatie te maken met Aviko?

#### Toldijk

- ·Hier nog een locatie aanwijzen, ook i.c.m. uitbreiding bedrijventerrein

#### Paul Hofman – 19 juli 2021:

##### Algemeen:

- ·Algemeen: aantal criteria – subjectief
- ·VAB – locatie meenemen.
- ·Ook inzetten bedrijfslocaties binnen de kernen.
- ·Opgave in relatie brengen met locaties tot 2025 en 2025-2030

##### Criteria: opmerkingen

- ·Faseren: hoe zwaar laten wegen?
- ·Transformatie: extra laten wegen
- ·Ontwikkelbaarheid: betere inschatting maken (meetbaar maken) – aparte categorie??
- ·Ontsluiting: gradaties in meegeven // soorten wegen.
- ·Ruimtelijke impuls / verbetering afronding dorp: sluit aan bij huidige bouwrand.
- ·Nabijheid voorzieningen (ouderen / gezinnen / starters // OV // zorg): enkelen verkeerd gescoord
- ·Draagvlak omgeving: zwaar laten wegen // lastig. => extern communiceren is lastig // daar waar we weten dat er geen draagvlak is: neg // vs. Wel draagvlak = pos. Anders neutraal.
- ·Ontwikkelrisico: juridisch kader meenemen // vs. bouwen in het groen meer risico's.

Toevoegen: klimaatadaptatie apart benoemen. O.b.v. klimaatatlas (waterafvoer & groen in de wijk) //

koppelkansen: werkt die de andere kant op?

Hummelo: veel voorzieningen => locatie zoeken.

Algemeen: zoekgebieden en niet locaties.

Met vriendelijke groet,



cluster Wonen en werken



**gemeente Bronckhorst**

Elderinkweg 2  
7255 KA Hengelo (Gld)  
Postbus 200  
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50

M

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

## Bijlage 1. Overzicht zes gemeentelijke locaties en werkwijze verkoop

Voorstel is om de bijgaande zeven gemeentelijke locaties te gaan verkopen. De eerste indicatie is dat tussen de 35 en 40 woningen gerealiseerd kunnen worden op deze zeven locaties.

### 1. De voormalige school de Vordering in Vorden.

#### *Aanleiding*

Betreft een voormalige basisschool die geen functie meer heeft die in 2018 aan ons terug geleverd is. We hebben nog niet eerder de verkoop voor herontwikkeling ter hand genomen.

#### *Cijfers*

Het oppervlak is c.a. 2.640 m<sup>2</sup>.

De boekwaarde is [REDACTED]

Er is nog geen verkoopopbrengst geraamd wel is in de perspectief nota voor 2021 een verwachte netto opbrengst van [REDACTED] opgenomen.

#### *Locatie*

Op het schoolplein staat een beeldbepalende boom. Wanneer de boom behouden blijft zal er ruimte zijn tot maximaal 6 grondgebonden woningen bestaande uit 3 rijwoningen en 3 levensloopbestendige woningen.

#### *Stand van zaken participatie*

Met de dorpsraad is contact geweest over de herinvulling van deze locatie voor woningbouw. Het programma en de wijze waarop het programma gerealiseerd kan worden is nog niet besproken met de dorpsraad.



### 2. Het trapveldje in Toldijk.

#### *Aanleiding*

Vanuit een lokale initiatiefgroep is voor deze locatie een woningbouwplan gemaakt. Het plan bestaat uit:

- 6 starterswoningen met een richtprijs van € 210.000 VON;
- 2 twee-onder-één-kap woningen van € 250.000 VON;
- 4 seniorenwoningen met een richtprijs van € 350.000 VON

#### *Cijfers*

De locatie is c.a. 3.170 m<sup>2</sup> groot.

De boekwaarde is er niet omdat dit perceel als openbaar groen in gebruik is.

De grond wordt verkocht zoals het erbij ligt voor het beoogde bouwplan voor een marktconforme prijs van ca [REDACTED] aan de ontwikkelaar.

#### *Locatie*





Op de locatie is nu een trapveldje. De buurt wil een trapveldje houden, maar er is ook behoefte aan woningen. Er wordt nagedacht over het creëren van een alternatief trapveldje als onderdeel van het project.

*Stand van zaken participatie*

*De inittiatiefnemers hebben zich verenigd in stichting wonen in Toldijk, die in goed overleg samen werken met de DBO Toldijk*

Er is contact gelegd met pacht boer [REDACTED] en grond eigenaar Burgerweeshuis, voor het realiseren van een nieuw trapveldje

### 3. Groene Kruisstraat Hengelo.

*Aanleiding*

De locatie is een grasveld op de hoek Groene Kuisstraat en de st Michielsstraat in Hengelo. Door de ligging aan de bestaande wegenstructuur is het relatief eenvoudig om hier enkele woningen te realiseren en zo invulling te geven aan de woningbehoefte.

Voor definitieve inzet voor woningbouw wordt eerst nog de mogelijkheid/ wens voor realisatie van openbaar groen of waterberging onderzocht.

*Cijfers*

Het oppervlak van deze locatie is c.a. 662 m<sup>2</sup>. De boekwaarde is er niet omdat dit perceel als openbaar groen in gebruik is. Verkoop opbrengst in nog niet bepaald.

*Locatie*

De locatie is vooral langwerpig en de diepte is c.a. 20 meter. Door de beperkte diepte is het kavel met name geschikt voor grondgebonden woningen met een beperkte tuin, zoals woningen van het type patio. Er is ruimte voor 3 woningen van dit type.

*Stand van zaken participatie*

De ontwikkeling van woningen op deze locatie is nog niet besproken met de omgeving.



#### 4. Het weiland in Steenderen aan de Kerkhofweg.

##### *Aanleiding*

De locatie is 'historisch' grondbezit van de gemeente Steenderen en wordt momenteel verpacht (jaarlijkse pacht) aan de eigenaar van de naastgelegen woning. Het is een inbreidingslocatie die geschikt is voor wonen en is voor het CPO project overwogen als mogelijke locatie voor jongerenwoningen.

##### *Cijfers*

Het oppervlak is c.a. 2.423 m<sup>2</sup>.

De boekwaarde is er niet.

Verkoop opbrengst is nog niet bepaald.

##### *Locatie*

Deze locatie is ook in beeld als voor de opvang van regenwater.

Arcadis is bezig met een afkoppelplan in deze omgeving. Om het afgekoppelde regenwater op te vangen zijn er drie locaties in beeld:

- Infiltreren onder het marktplein
- Een infiltratievijver aan de rand van het dorp
- Deze locatie

Het plan om te infiltreren onder het marktplein gaat niet door, omdat door andere technische oplossingen zoals een infiltratievijver mogelijk waren. Voor de infiltratievijver aan de rand van het dorp wordt grond aangekocht, mogelijk dat er niet genoeg ruimte is om al het regenwater op te vangen. Daarom is deze locatie aan de Kerkhofweg ook een optie voor beperkte waterberging.

Het kavel ligt tussen 2 vrijstaande woningen. Het kavel is ruim 40 meter breed en ruim 50 meter diep. Aan de achterzijde staan er grote bomen en op het perceel ligt een verbinding tussen de Kerkhofweg en de J.F. Oltmansstraat.

Door de grote diepte van het perceel is inzet een gecombineerde functie door aan de straatzijde grondgebonden woningen te realiseren en achterop het kavel een waterberging. Een nadere uitwerking van de waterberging (wadi) en de verkaveling is nodig om te kunnen bepalen hoeveel ruimte er is.

Een 1<sup>e</sup> inschatting is dat er 4 tot maximaal 6 grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden.

##### *Stand van zaken participatie*

De ontwikkeling van woningen op deze locatie is nog niet besproken met de dorpsraad en of de omgeving.



## 5. Wichmond, Ludger.

### *Aanleiding*

In de vorige raadsperiode is fors gesnoeid in het aantal nieuw te bouwen woningen. Afgesproken is toen om de onbenutte bouwcapaciteit in bestemmingsplannen weg te bestemmen. De bouwcapaciteit van deze kavels is in 2017 wegbestemd. Inmiddels is de situatie veranderd en is er behoefte aan meer bouwcapaciteit. Het ligt voor de hand om deze locatie alsnog te ontwikkelen.

### *Cijfers*

In het verleden (bij het wegbestemmen van de bouwcapaciteit) is er c.a. ██████████ aan gemaakte kosten afgeboekt. Er is geen boekwaarde opgenomen omdat het in gebruik is als openbaar groen.

### *Locatie*

Er liggen vier braakliggende kavels die wegbestemd zijn. Van het oorspronkelijke plan zijn een aantal rijwoningen en vrijstaande woningen ontwikkeld. In de vacante percelen is er groen, een trapveldje en een wadi aangelegd.

De huidige behoefte aan starters- en seniorenwoningen sluit niet aan bij het oorspronkelijke stedenbouwkundige ontwerp. Verder is er vanuit de bewoners het verzoek gekomen om het trapveldje te verplaatsen.

Het voorstel is om een nieuw stedenbouwkundig plan te maken waarbij:

- de reeds gerealiseerde woningen ingepast worden;
- er meer ruimte komt voor starters- en seniorenwoningen;
- rekening gehouden wordt met de wens om het trapveldje te verplaatsen;
- gekeken wordt of de huidige inpassing van de wadi nog de beste oplossing is in de nieuwe stedenbouwkundige structuur.

Het meest oostelijke kavel ligt tussen twee grote vrije kavels en is daardoor alleen geschikt voor een vrijstaande woning. Voor het overige deel van het gebied zijn er wel kansen om starters- en seniorenwoningen te realiseren.

Een eerste inschatting is dat er c.a. 11 grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden waarvan in ieder geval 1 vrijstaande woning (meest oostelijke kavel).

### *Stand van zaken participatie*

De ontwikkeling van woningen op deze locatie is nog niet besproken met de dorpsraad en of de omgeving. Wel zijn er al oproepen geplaatst in de Ludgerbode.





Participatie (informereren) zal met direct omwonende worden opgepakt.

## 6. Velswijk, De Mammoet Velswijkweg 46 Velswijk

### *Aanleiding*

De Mammoet is een voormalige basisschool die geen functie meer heeft. Het pand heeft potentie om te herontwikkelen naar woningen met behoud van het gebouw.

### *Cijfers*

Het gebouw heeft een vloeroppervlak van c.a. 650 m<sup>2</sup>.

De boekwaarde is: ██████████

De verkoopwaarde zal de boekwaarde moeten goed maken, plan wordt daar op afgestemd.

### *Locatie*

Het pand is in een vorige poging in de verkoop geweest met een mogelijkheid voor herontwikkeling met een voorkeur voor een combinatie van zorg/werken met wonen, maar daar is geen passende reactie op gekomen die geleid heeft tot een verkoop. Er is tussentijds de mogelijkheid verkend voor verkoop of verhuur ten behoeve van de Omgevingsdienst of tijdelijk gebruik als kantoorruimte door De Marke. Het voorstel om het pand nu her te bestemmen naar woningbouw. Het is mogelijk om in het gebouw, eventueel met beperkte uitbreiding, de woningen te realiseren.

Mogelijk dat er alsnog een gegadigde is die het pand voor 1 á 2 jaar wil huren als tijdelijke kantoorlocatie. Gezien het feit dat een herbestemming naar woningbouw ook c.a. 1 jaar in beslag neemt zou dit een goede tijdelijke invulling kunnen zijn.

### *Stand van zaken participatie*

Over deze locatie is meerdere keren overleg gevoerd met de dorpsraad voor een herinvulling, waarbij er gekeken is naar een invulling die bijdraagt aan de levendigheid van de kern. Voor een herontwikkeling naar woningbouw zal de dorpsraad opnieuw geraadpleegd worden.



## **Voorgestelde werkwijze verkoop zeven gemeentelijke locaties.**

Het voorstel is om deze zes locaties mee te nemen in een extra een veegrunde voor een bestemmingsplanprocedure.



Voor de integrale uitwerking en afstemming is er een werkgroep opgericht met medewerkers vanuit de organisatie op de vakgebieden verkeer, klimaat, beheer openbare ruimte, ruimtelijke ordening, woningbouw en vastgoed.

De organisatie wordt ondersteund vanuit een externe partij die de informatie verzamelt bij de medewerkers (kavelaspoorten) en zorgt voor de benodigde onderzoeken en het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing. Door dit met één externe partij te doen ontstaat er een gestructureerde en eenduidige werkwijze en kan de kennis van de eigen medewerkers op een effectieve en efficiënte wijze ingezet worden.

Het eindresultaat bestaat uit gemeentelijke locaties die bestemd zijn als woningbouw en verkocht worden (onder voorwaarden) aan een ontwikkelende partij die daar woningen gaat ontwikkelen.

De voorbereidende uitvoeringswerkzaamheden zijn gestart, omdat de verschillende onderzoeken een lange doorlooptijd nodig hebben en of voor bepaalde jaargetijden uitgevoerd moeten worden zoals het flora en fauna onderzoek.

#### *Overzicht inzet*

Zoals aangegeven vraagt het 'verkoop klaar' maken van de zeven locaties zowel interne als externe inzet. Bijgaand een samenvatting van de inzet en werkzaamheden:

a. Inzet eigen organisatie:

- Gemeentelijke werkgroep begeleiding proces: ambtelijke capaciteit (thema's verkeer, klimaat, groen en spelen, stedenbouw, ruimtelijke ordening en openbare ruimte). Deze zijn geraamd op gemiddeld 50 uur per locatie.
- Inmeting terrein 1 dag per locatie.
- Projectleiding vanuit vastgoed, 100 uur
- Communicatie participatie, inzet eigen organisatie 5 uur per locatie

b. Inzet externe capaciteit:

- Externe kosten bestaande uit advies en proceskosten. Deze zijn geraamd op gemiddeld ██████ excl. Btw per locatie
- Externe inzet onderzoeken (flora en fauna, bodem, etc.)  
Bestaande uit verkennende onderzoeken voor Flora en Fauna, Archeologie, Bodem en een Aerius-berekening (stikstof). Afhankelijk van de resultaten en de locatie is aanvullend onderzoek nodig.  
Gemiddeld ██████ excl. Btw per locatie.