

Van: [REDACTED]
Verzonden: 05-02-2020 09:59
Aan: [REDACTED]@vanwanrooij.nl
Onderwerp: woningbouw Hengelo Gld.

Hallo [REDACTED]

Onlangs belde je met de vraag of er in de toekomst wellicht nog bouw mogelijkheden in het verschiep liggen voor jullie gronden naast 'de Kwekerij' in Hengelo.

Ik heb die vraag maandag besproken met de verantwoordelijk wethouder.

Vorig jaar heeft de gemeenteraad een nieuwe woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie geeft meer mogelijkheden qua woningbouw dan de daarvoor geldende visie. Maar zoals ik in het telefoongesprek al aangeef zet Bronckhorst niet in op de realisering van nieuwe wijken (uitbreiding). Vooralsnog zien wij dan ook geen mogelijkheden. Uiteraard is dit een momentopname en weten wij niet hoe de woningmarkt zich op de langere termijn ontwikkelt.

Voor de goede orde heb ik de uitgangspunten van de huidige woonvisie hieronder weergegeven.

Uitgangspunten woonvisie

De volgende uitgangspunten uit de woonvisie zijn van toepassing.

- ·Een initiatief dient invulling te geven aan een concrete aantoonbare woningbehoefte die niet in de huidige woningmarkt kan worden ingevuld. De behoefte moet daarom worden aangetoond op basis van:
 - ·Onderzoek (zoals Achterhoeks woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek, huisvestingsopgave wonen en zorg of specifieke woonbehoefteonderzoeken per kern of doelgroep);
 - ·Lijst met namen van mensen met een concrete woonwens, die deze op korte termijn (binnen twee jaar) willen realiseren.
- ·Het benutten van bestaand (leegstaand) vastgoed heeft de voorkeur. Hierbij gaat het zowel om functiewijziging als nieuwbouw na sloop.
- ·We bouwen geen grootschalige nieuwe woonwijken, maar kiezen voor kleinschalige projecten die passen bij de identiteit, uitstraling en stedenbouwkundige structuur van de kern of het gebied.
- ·Inbreiding (bouwen binnen bestaand 'stedelijk' gebied) gaat boven uitbreiding Wij verlenen **geen medewerking** aan:

Afwegingscriteria algemeen

Wij verlenen geen medewerking aan:

- ·Omzetting van een recreatiewoning naar een permanente woning. In een recreatiewoning mag u niet permanent (vast) of tijdelijk wonen. Alleen in uitzonderingsgevallen mag u een recreatiewoning tijdelijk als hoofdwoonverblijf gebruiken. Hiervoor heeft u een vergunning nodig. Die vraagt u aan bij de gemeente.
- ·Verplaatsing van bouwrechten binnen het perceel of naar een ander perceel. Bouwrechten zijn niet verplaatsbaar, tenzij er op beide locaties een ruimtelijk en/of sociaal knelpunt wordt opgelost.
- ·Nieuwbouw op een onbebouwde kavel in het buitengebied. Onder onbebouwde kavel wordt verstaan: een perceel waar nog geen bebouwing aanwezig is en een perceel waar volgens het bestemmingsplan geen woning gebouwd mag worden.

De gemeente beoordeelt uw initiatief [tijdens stap 1 tot en met 3](#) aan de hand van de volgende afwegingscriteria.

Volkshuisvestelijke afweging

- ·Voorziet het initiatief in huisvesting voor een of meerdere van de prioritaire doelgroepen?
 - ·Starters: jongeren tussen 18 en 35 jaar en jonge gezinnen tot 40 jaar, die niet eerder eigenaar van een woning zijn geweest.
 - ·Ouderen die graag de stap willen maken van koop naar huur of naar een kleinere, betaalbare en levensloopgeschikte koopwoning.
 - ·Huishoudens die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar relatief weinig mogelijkheden hebben op de koopmarkt (lagere middeninkomens).
 - ·Mensen in een kwetsbare positie, zoals mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben.
- ·Voorziet het initiatief in huisvesting in een of meerdere van de prioritaire segmenten?
 - ·Betaalbare grondgebonden koopwoningen voor starters (< € 200.000,-)
 - ·Grondgebonden koopwoningen in het middeldure prijssegment, ten behoeve van de doorstroming (indicatief: € 200.000,- tot € 300.000,-)
 - ·Sociale huurwoningen (tot de liberalisatiegrens < € 720,42, prijspeil 2019)
 - ·Middeldure huurwoningen (indicatief: < €900,-)
 - ·Woonzorgaanbod (intramuraal/begeleid wonen)
- ·Geeft het initiatief invulling aan een concrete aantoonbare woonbehoefte? Zijn de namen van mensen met een concrete woonwens bekend?
- ·Is het initiatief een aanvulling (qua doelgroep, woningtype en prijssegment) op andere (bestaande) woningbouwinitiatieven in het gebied?

Ruimtelijke afweging

- ·Is er sprake van een inbreidingslocatie? (Hiermee wordt bedoeld 'binnen bestaand 'stedelijk' gebied')
- ·Doet het initiatief geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit, stedenbouwkundige en/of historische structuur van het betreffende perceel en de omgeving?
- ·Is er een omgevingsdialoog gevoerd en zijn de uitkomsten hiervan positief?

Afweging duurzaamheid

- ·Draagt het initiatief bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsambities? (Denk aan: duurzame energieopwekking, nul op de meter, circulair bouwen etc.)

Integrale afweging

- ·Draagt het initiatief bij aan een of meerdere van onderstaande aspecten?
 - ·Transformeren/benutten van bestaand (leegstaand) vastgoed
 - ·Versterken van de centrumgebieden
 - ·In stand houden van een monument of landgoed
 - ·Bieden van (mantel)zorg
 - ·Realiseren van een vernieuwende (collectieve) woonvorm (denk aan: hofjeswonen, tiny houses etc.)

- ·Oplossen van een ruimtelijk en/of sociaal knelpunt
- ·(bouwen buiten bestaand ‘stedelijk’ gebied).

Met vriendelijke groet,


cluster Omgeving



gemeente Bronckhorst

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

T(0575) 75 02 50

Wwww.bronckhorst.nl