

Aan de gemeenteraad van de gemeente Bronckhorst  
Postbus 200  
7255 ZJ Hengelo (GLD)  
Hengelo, 25 januari 2024  
Aangetekend en digitaal verzonden



**Betreft:** zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Het Loo Zelhem: NL.IMRO.1876.BPS0057-ON01

Geachte raad,

In Contact Bronckhorst Midden van 26 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan Het Loo Zelhem<sup>22</sup> bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan, genummerd 1 t/m 8:

1. Wij vragen de raad eerst een integriteitsonderzoek uit te (laten) voeren m.b.t. het verwerven van gronden aan de Hummeloseweg met voorkennis door GroZel BV in maart en april 2021 en aansluitend het aanwijzen van de Hummeloseweg door het college 1 februari 2022 alvorens de raad überhaupt over gaat tot het vaststellen van een bestemmingsplan voor de locatie Zelhem Het Loo.
  - a) De locatiekeuze kan mede ingegeven zijn geweest door de grondpositie die GroZel BV had ingenomen op basis van informatie die niet in het publieke domein behoorde te zijn.
  - b) Andere locaties zijn hierdoor mogelijk bij voorbaat al kansloos geworden.
  - c) Daarnaast is eerst de locatie Hummeloseweg per collegebesluit op 1 februari 2022 aangewezen en is daar later op 19.07.2022 per collegebesluit<sup>1</sup> gemeentegrond aan toegevoegd, die vervolgens ook door GroZel BV ontwikkeld gaat worden. Daarmee is elke vorm van marktwerking voor 50% van de locatie Het Loo die in eigendom is van de gemeente, bij voorbaat weggenomen. Het college had ook precies andersom kunnen besluiten.

#### Onderbouwing:

- Op 14.12.2022 vindt een digitale informatiebijeenkomst plaats aangaande de uitbreidingslocatie Het Loo<sup>2</sup>, waar [REDACTED] namens GroZel onder andere zegt: *"Vorig jaar ben ik benaderd door [REDACTED] van metselbedrijf VacBouw. [REDACTED] belde mij op en zei: "in Zelhem gaat er de komende jaren wat gebeuren." --- Mooi dat de gemeente Bronckhorst in 5 kernen de gelegenheid biedt groot uit te breiden, ook in Zelhem. -- Wij hebben dat met [REDACTED] opgepakt en hebben er een aparte BV voor opgericht: GroZel (Grond Zelhem). -- We gaan het regionaal houden, kinderen van [REDACTED] willen hier ook wonen, mijn eigen zoon wil hier ook gaan bouwen."*
  - [REDACTED] werd vorig jaar door [REDACTED] gebeld. Dat was dus ergens in 2021.
  - 19.03.2021 wordt GroZel opgericht<sup>3</sup>.
  - 25.03.2021 koopt GroZel de percelen 568, 569, 570, 572, 574 totaal 1,6 HA<sup>4</sup>.
  - 16.04.2021 koopt GroZel de percelen 609, 610, 733, 571 totaal 1,5 HA<sup>5</sup>.
- 27.05.2021: raadsvergadering actualisatie beleidsuitgangspunten woonvisie<sup>6</sup>: aantallen toe te voegen woningen naar 650 tot 2025 en ook zoeken naar locaties aan de randen van kernen. *"U moet dan niet denken aan 1 a 2 woningen maar aan 10 tot 20 woningen per locatie"*, aldus [REDACTED] in de raadscommissievergadering van mei 2021.
- 27.01.2022: raadsbesluit<sup>7</sup> ophogen woningbouw naar 1700 – 2200 woningen over de periode 2020 – 2030.
- 01.02.2022: Intern locatiebesluit B en W uitbreidingslocaties 5 kernen<sup>8,9</sup>. Voor Zelhem is de locatie Hummeloseweg aangewezen. (nu Het Loo genaamd samen met de Gemeentewerf).



**Onderzoeksvraag:** Wie binnen de gemeentelijke organisatie, bestuur of raad heeft begin 2021 informatie doorgespeeld naar [REDACTED] aangaande de op handen zijnde uitbreidingslocaties en welke rol heeft de aankoop van de gronden aan de locatie Hummeloseweg door GroZel BV vervolgens gehad op het gemeentelijke interne besluitvormingsproces voor de locatiekeuze in Zelhem? En wie had hierbij welke belangen, bestuurlijk en/of privaat?

2. In het licht van vraag 1 verzoeken wij de raad:

- a) Niet de locatiekeuze onderbouwing van het college te volgen middels een 11 maanden na het locatiebesluit opgesteld rapport<sup>12</sup>. Dit rapport is alleen geschreven omdat omwonenden vroegen naar documentatie van het besluit. Maar het heeft geen enkele waarde, grondposities waren leidend voor het besluit, zie onderbouwing.
- b) de aangewezen locatie Het Loo (op 01.02.2022 nog geheten Hummeloseweg en zonder toevoeging van de Gemeentewerf) en alle andere alternatieve locaties die in Zelhem medio 2021 in beeld waren te (laten) evalueren in het licht van de vigerende criteria op 01.02.2022 voor woningbouwinitiatieven<sup>10,11</sup>.
- c) dit locatiekeuze besluit van de Raad open te stellen voor bezwaar en beroep.
- d) na formalisering van het locatiekeuzebesluit de verdere besluitvorming van de raad aangaande het ontwerp bestemmingsplan van de dan gekozen uitbreidingslocatie voor Zelhem op te pakken.

#### **Onderbouwing:**

- Het rapport<sup>12</sup> m.b.t. de onderbouwing van de locatiekeuze geeft niet de situatie van voor 01.02.2022 weer. Er is bij het uiteindelijke besluit op 01.02.2022 ook geen rapport met een afwegingskader toegevoegd. Sterker nog, op de dag van publicatie van het rapport<sup>12</sup> op 20 december 2022 heeft [REDACTED] per email op 20.12.2022 nog invloed<sup>13</sup> op het rapport<sup>12</sup> en dat terwijl hij helemaal geen zitting had in het college toen het locatiekeuze besluit genomen werd.
- 16.06.2021 zoekt Architectengroep Gelderland per email<sup>14</sup> contact met de gemeente omdat ze nog bijgepraat zouden worden hoe het college en de raad tegen het initiatief aangaande de Hummeloseweg aankijken. Er is daarna gedurende de maanden juli – december 2021 meermalen contact tussen de gemeente en de initiatiefnemers voor de locatie Hummeloseweg en er is een plan uitgewerkt voor de locatie en gedeeld met de gemeente.
  - Tegelijkertijd is er vanaf juni 2021 ook een werkgroepje binnen de gemeente actief die samen met SAB bezig zijn om kaarten te produceren en een afwegingskader voor de locatiekeuze op te stellen. 09.06.2021 wordt door SAB een email<sup>15</sup> gestuurd m.b.t. criteria die gebruikt zouden kunnen worden om tot uitbreidingslocaties te komen.
- 01.11.2021 stuurt het cluster Wonen en Werken een opzet voor een collegevoorstel<sup>16</sup> rond met de vraag om reactie op de beslispunten:
  - De gemeenteraad voor te stellen in te stemmen met een woningbouwopgave van 1500 tot 1750 woningen tot en met 2030.
  - In te stemmen met een 5 tal uitbreidingslocaties: voor Zelhem is het de **Stephanotismweg**.
  - Opdracht te geven voor verdere uitwerking van de aanpak en werkwijze voor deze locaties middels een startnotitie.
- 22.12.2021 stuurt [REDACTED] een email<sup>17</sup> naar [REDACTED] met de tekst: **Dag [REDACTED] deze wel?** Dit email bevat een op verzoek van de gemeente geschreven resume voor de ontwikkeling van 71 woningen aan de Hummeloseweg, opgesteld door Architectengroep Gelderland in opdracht van VAC Bouw en aannemersbedrijf Peters, die eigenaar van de grond zijn middels GroZel BV.
- 06.01.2022 is er een document voor beleidsafstemmend overleg<sup>18</sup> (Inclusief een PPT presentatie) voor het college van B en W, welke 11 januari 2022 zal plaats vinden. Omschreven wordt dat op 28

september 2021 beleidsafstemmend gesproken is met het college en dat op 8 november 2021 individuele gesprekken met de college leden hebben plaats gevonden. Opvallend is dat:

- Voor Zelhem de locatie **nu Hummeloseweg geworden** is en niet langer Stephanotisweg. Alle andere locaties zijn hetzelfde gebleven.
- Pagina 10 van 33 van het brondocument<sup>18</sup> letterlijke tekst: *Voorstel uitbreidingslocaties Advies:*
  - *het verwerven en exploiteren van de uitbreidingslocaties aan professionele marktpartijen over te laten. Tot stand gekomen i.o.m. grondzaken.*
  - *Voorkeur algemeen: zelf verwerven & uitgeven van gronden.*
  - *Nu niet reëel op basis van de volgende factoren:*
    - *de (te) grote woningbouwopgave*
    - *de urgentie van bouwen*
    - *onze huidige grondpolitiek (faciliterend)*
    - *de beperkte ambtelijke capaciteit*
    - *De grondposities Hengelo en Zelhem (Hummeloseweg) zijn in eigendom van ontwikkelaars*
- Dit impliceert ook dat afwegingscriteria er helemaal niet toe doen. **Eigendom van gronden door projectontwikkelaars is leidend.** Dit betekent dus ook dat het rapport beargumentering nieuwe woningbouwlocaties Hengelo en Zelhem<sup>12</sup> geen enkele status heeft.
- Digitale informatiebijeenkomst<sup>2</sup> 22.02.2022 Zelhem.
  - **Vraag:** Wel toevallig dat deze locatie net aangekocht is door een bouwbedrijf.
  - **Antwoord:** Er zijn meerdere potentiële woningbouwlocaties in Zelhem in bezit of aangekocht door verschillende partijen. Dit hebben ze gedaan op eigen rekening en risico. Wij hebben als gemeente gekozen voor deze locatie.
  - [REDACTED] zegt tijdens deze bijeenkomst over de locatiekeuze onder andere (op de tijdslijn vanaf 17:50) : *“De rest van deze locatie is in handen van 2 partijen. - de gemeentewerf, wordt die er nou bij betrokken of niet? Daar is nog geen besluit over genomen door de gemeente - ik zie een vraag voorbij komen van iemand die vraagt: het is wel toevallig dat 2 mensen hier iets gekocht hebben - ja, dat is inderdaad toevallig - ze hebben de gok genomen en ze hebben risico genomen, en dat geldt ook voor andere locaties in Zelhem die het niet geworden zijn - nou, dat is precies de reden waarom we het vertrouwelijk hebben gedaan - deze eigenaren heb ik net contact mee gehad maar we hebben helemaal niets met deze eigenaren besproken behalve dan dat we in februari weer bij jullie terug komen en dan hoor je of je het wel of niet geworden bent - ja deze zijn natuurlijk heel blij deze 2 eigenaren - en die hebben er misschien ook goed over nagedacht om hier posities in te nemen maar dat geldt niet alleen voor deze locatie maar ook voor andere locaties in Bronckhorst.”*
- Dat er wel contact is geweest tussen de eigenaren en de gemeente en dat er inhoudelijk is afgestemd moge al duidelijk zijn geworden<sup>14,17</sup>.
- Uit het kadaster<sup>19</sup> blijkt dat voor de 2 andere potentiële locaties<sup>9</sup> in Zelhem geldt :
  - Alternatieve locatie Stephanotisweg: geen grondtransacties van recente datum. Het betreft 15 kavels met in totaal 6 eigenaren.
  - Alternatieve locatie Zandvoortweg: geen recente transacties anders dan een ruiling met Liander in 2021. Het betreft 6 kavels met 5 eigenaren.

De raad moet eerst eenduidig vast stellen dat de locatie Het Loo de beste is in het licht van door haar goedgekeurde woningbouw criteria met status 01.02.2022, alvorens over te gaan tot het beoordelen van het bestemmingsplan van deze specifieke locatie.

Dit:

- a) gezien de gevoeligheid van niet publiek zijnde informatie die tot oprichting van GroZel BV en het innemen van grondposities heeft geleid
  - b) gezien de contacten die er zijn geweest tussen de eigenaren van GroZel BV, Architectenbureau Gelderland en de gemeente, zowel op ambtelijk als ook bestuurlijk niveau
  - c) gezien de publieke uitspraken die [REDACTED] namens de gemeente en in het bijzijn van een wethouder tijdens een digitale informatiebijeenkomst heeft gedaan die niet door de feiten worden gestaafd.
3. Wij verzoeken de raad woning typologieën naar doelgroepen en prijs dwingend in het bestemmingsplan op te nemen (om het even voor welke locatie) conform de door de raad goedgekeurde woondeal Achterhoek<sup>24</sup> uit februari 2023.
- Concreet: 28% sociale huur; 32% betaalbare koop tot €355.000 (hierin volgen we de betaalbaarheidsgrens gehanteerd door het Rijk) en middenhuur (tot €1.000,- per maand of minder). Binnen het koopsegment hanteren we een extra categorie in het aanbod van betaalbare koopwoningen. Voor starters leggen we de betaalbaarheidsgrens vast op maximaal €250.000. Alleen de overige 40% is vrij in te vullen. Dit om te voorkomen dat na vaststelling van een bestemmingsplan de ontwikkelaars ruimte voor interpretatie en onderhandeling krijgen en de gemeente de regie verliest over de prioritaire doelgroepen en prijscategorieën.
4. Wij vragen de raad geen bestemmingsplan vast te stellen voor de locatie Het Loo (indien dit na her evaluatie de beste locatie blijkt te zijn) zolang er discrepantie bestaat tussen:
- a) aantallen en types woningen in paragraaf 2.1.2.2.2 (ruimtelijke en landschappelijke inpassing)
  - b) de kaarten die tezamen onderdeel zijn van het ontwerp bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld parkeerkaart overzicht<sup>20</sup>, kaart waterberging<sup>21</sup> en kaart planinvulling<sup>22</sup>
  - c) de beschrijving van het woonprogramma in paragraaf 2.1.3.3 Volkshuisvesting met betrekking tot soorten en aantallen woningen.

#### Onderbouwing:

- **Kaart ontwerp bestemmingsplan<sup>22</sup>.** Zonder de witte woonvlakken ProWonen / Markenheem zijn op de kaart in het ontwerp bestemmingsplan 14 (sociale?) huurwoningen van de 80 zichtbare woningen. Dat is 17,5% (sociale??) en geen 28% sociale huur. Dit plan leunt sterk op de nog niet ingetekende bouwvlakken. 23% is dan waarschijnlijk betaalbare koop en niet 32%. Zolang niet duidelijk is wat de bijdrage van ProWonen en Markenheem zal zijn voor Het Loo, moet de gemeenteraad het ontwerp bestemmingsplan niet definitief maken aangezien dan de regie op juiste woning voor de juiste doelgroep in de juiste prijs categorie niet langer geborgd is. Als ProWonen en/of Markenheem afhaakt of andere plannen hebben, wat gebeurt er dan met de vrijgekomen vlakken?
- **Kaart programma parkeren<sup>20</sup>:** deze kaart laat een andere indeling zien dan de indeling van woning typologieën in het ontwerp bestemmingsplan, maar maakt er wel integraal onderdeel van uit. Op deze kaart zijn de ProWonen LLB woningen in het geheel verdwenen.
- **Paragraaf 2.1.3.3 Volkshuisvesting<sup>22</sup>:** *“Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van circa 130 woningen mogelijk. Ca. 70% van de woningen valt in de betaalbare categorie, waarvan 30% sociale huur en 15% zorgwoningen. Het plan bestaat onder andere uit ca. 38 sociale huur, 26 zorgwoningen, 27 starterswoningen, 10 twee-onder-één kapwoningen, 24 seniorenwoningen en 5 vrijstaande woningen. Van de starters- en seniorenwoningen zijn 12 starterswoningen en 13 seniorenwoningen bestemd voor collectief particulier opdrachtgeverschap”.*

Het is simpelweg niet eenduidig wat het beoogde woningbouwprogramma is. Welke aantallen gelden nu bijvoorbeeld voor vrije sector 2 onder 1 kappers: worden dat er nu 16 of 10?

5. Wij verzoeken de raad om niet af te wijken van het advies m.b.t. waterbergingscapaciteit<sup>21</sup> zodat het op het niveau blijft waar het volgens berekeningen moet zijn en niet naar beneden wordt bijgesteld, waardoor de Bloemenbuurt risico loopt. De oplossingen voor de Bloemenbuurt moeten afdoende zijn



voordat de raad een ontwerp bestemmingsplan voor Het Loo vast stelt. Waarom wordt afgeweken van het advies in paragraaf 2.1.3.2.9, er is al een bekend probleem in de Bloemenbuurt.

#### Onderbouwing:

- a) Civieltechnisch adviesbureau Civicon heeft berekend dat er bij een zeer zware bui ca. 10.500 m<sup>3</sup> regenwater uit de bestaande wijk de Bloemenbuurt moet worden afgevoerd om het probleem in de toekomst te voorkomen.
  - b) Omdat dit een zeer zware aanslag op de nieuwe wijk is, achten Civicon en gemeente Bronckhorst het verantwoord, dit bij te stellen naar 8.000 m<sup>3</sup> opvangcapaciteit. Naast deze 8.000 m<sup>3</sup> is er ook nog een berging nodig voor het hemelwater dat uit de nieuwe woonwijk komt. Het gaat daarbij om ca. 2.267 m<sup>3</sup>. Er ligt dus een behoorlijke opgave voor de waterberging.
6. Het aantal woningen versus planning wordt verlaagd van 180 naar 130. Wij verzoeken de raad dan ook bij haar afwegingen deze daling mee te nemen en de vraag te beantwoorden of deze locatie nog steeds de juiste is voor Zelhem in het licht van de kwantitatieve opgave.
- Paragraaf 2.1.3.2.9 beschrijft onder het kopje water: *“Aanslag ruimtegebruik. Door de aanwezige groenvoorziening die gehandhaafd moet blijven en de benodigde waterberging ontstaat er een groene wijk. Maar dit heeft wel tot gevolg dat het aantal woningen dat gebouwd kan worden naar beneden moest worden bijgesteld van ca. 180 naar ca. 130 woningen”*.
7. Wij vragen de raad zich te distantiëren van enige vorm van tijdsdruk die het college mogelijk probeert op te leggen aangaande snelheid van besluitvorming. Gezien de complexiteit en de onvolledigheid van het ontwerpplan kan het niet én snel én zorgvuldig tegelijkertijd.

#### Onderbouwing:

- Het college schrijft 19.12.2023 dat omwille van de voortgang van het project wordt voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan dit jaar (dec 2023) nog in procedure te brengen<sup>23</sup>. Dit wordt gedaan omdat de nieuwe Omgevingswet die vanaf 1 januari 2024 in gaat qua daadwerkelijk functioneren mogelijk nog onzekerheden en risico's met zich meebrengt.
  - Wat de gemeente niet proactief communiceert naar de raad is dat op de percelen 609, 610, 733, 571 totaal 1,5 HA die GroZel in principe wil kopen ontbindende voorwaarden<sup>5</sup> rusten. **Ontbindende voorwaarden:** a. geen bouwbestemming 3 jaar na tekenen overeenkomst (**dus 15.04.2024**). b. Koper betaalt niet binnen 4 weken na bestemmingsplanwijziging. (bron: kadaster)
  - Als deze ontbindende voorwaarde nog steeds actueel is (bovenstaande was de status augustus 2023) dan heeft GroZel er baat bij snel een bestemmingsplan te hebben. Anders kan de eigenaar van de gronden opnieuw een prijs uit onderhandelen en het laat zich raden wat er dan gebeurt.
8. Proces vragen:
- I. Het beeldkwaliteitsplan is nog niet gereed, hoe gaat de raad ervoor zorgen dat op dit plan ook een zienswijze kan worden ingediend voordat de raad tot vaststelling van het plan over gaat?
  - II. In paragraaf 2.1.3.1. van het plan<sup>22</sup> wordt gesteld dat het plan getoetst is aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wij zien alleen maar een beschrijving van definities en provinciaal beleid m.b.t. omgevingsverordening. Als de raad deze toetsing wel ziet, dan dit aub bij uw besluit toelichten, anders vragen wij u om alsnog erop te staan dat in het plan wordt beschreven hoe het voldoet aan de laddertoets.
  - III. In paragraaf 3.1.3 staat beschreven dat de gemeenteraad ervoor kan kiezen om de laddertoets door te schuiven<sup>22</sup>. Kan de raad aub duidelijkheid verschaffen hoe zij nu met de laddertoets om zal gaan?

**Samengevat:** op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij als inwoners van de gemeente Bronckhorst bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Het Loo in Zelhem. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen maar eerst:

- a. Een integriteitsonderzoek aangaande grondtransacties op basis van voorkennis te starten voordat de raad het ontwerp bestemmingsplan in behandeling neemt.
- b. Alle in beeld zijnde locaties in Zelhem te toetsen aan het vigerende woningbouwbeleid van feb 2022 en dat te publiceren zodat ook het locatiebesluit zelf open staat voor bezwaar en beroep.
- c. Woning typologieën, prijzen, doelgroepen en % verdeling daarvan eenduidig te laten definiëren voor de nog te kiezen uitbreidingslocatie in Zelhem op basis van de Achterhoekse woondeal<sup>24</sup> februari 2023.
- d. Ervoor te zorgen dat het college duidelijk maakt wat de definitieve plannen voor de tot nu toe voor ProWonen en Markenheem gereserveerde woonvlakken zijn, voordat u als raad een besluit neemt (als in de toekomst mocht blijken dat locatie Het Loo de beste locatie voor Zelhem is).
- e. Niet af te wijken van adviezen voor waterbergingscapaciteit als in de toekomst mocht blijken dat Het Loo de beste uitbreidingslocatie voor Zelhem is.
- f. Te toetsen of de locatie nog aan het woningbouwprogramma voldoet nu de aantallen woningen serieus naar beneden zijn bijgesteld.
- g. De procesvragen te beantwoorden.

Op 12 januari 2023 heeft [REDACTED] ingesproken en zijn zorgen over het besluitvormingsproces<sup>25</sup> al geuit, dit destijds op basis van de casus Kwekerij voor Hengelo, maar het doorlopen proces is voor alle uitbreidingslocaties hetzelfde.

- Zorgvuldige voorbereiding van het besluit.
  - De gemeente moet alle relevante factoren en omstandigheden opsporen en die moeten alle meespelen bij het nemen van de beslissing.
- 2. Fair Play beginsel (verbod op vooringenomenheid).
  - Besluiten moeten zonder partijdigheid genomen worden en de gemeente moet elke schijn van partijdigheid vermijden. De burgers van Bronckhorst zijn voor het besluit niet gecontacteerd door de gemeente maar met de grondeigenaren<sup>17</sup> (GroZel BV) heeft voorafgaand aan het besluit direct of indirect wel overleg plaats gevonden. Met eigenaren van overige gronden is niet gesproken dus de conclusie dat snelheid alleen te behalen is op locaties waar een commerciële partij de grond in handen heeft gaat mank, het is nooit onderzocht.
- Motivering van het besluit moet deugdelijk zijn.
  - De motivering moet bij het besluit vermeld worden. Indien dit door spoed niet kan, dient de volledige motivatie binnen 1 week na het besluit te worden verstrekt. Als motivatie wordt tijdens een digitale bijeenkomst in februari 2022 met name gesproken over : snelheid van bouw, fasering mogelijk, weinig grondeigenaren en groot genoeg. Dan volgt 11 maanden na het besluit een rapport<sup>12</sup> en paradoxaal genoeg komt de Gemeentewerf niet in het afwegingskader (maar wel in het rapport) voor terwijl deze gemeentegrond later alsnog aan de locatie Het Loo wordt toegevoegd.

Zoals het plan nu voor ligt is het niet duidelijk op basis van welke intenties er door wie vanuit de gemeente informatie is doorgespeeld aan de ontwikkelaars en hoe dit daarna de locatiekeuze mogelijk heeft kunnen beïnvloeden. Ook is het voor ons als bezwaarmakers en inwoners van de gemeente Bronckhorst niet duidelijk of wij er nog vanuit mogen gaan dat uiterste zorgvuldigheid is betracht bij het aanwijzen van de voor Bronckhorst beste uitbreidingslocaties bij de grotere kernen op 01.02.2022 waaronder ook die voor Zelhem. Het proces moet dus opnieuw om alle twijfel weg te nemen.

Het is tevens niet duidelijk of het plan een bijdrage levert aan de visie Bronckhorst 2X zo mooi omdat de locatiekeuze gedreven is door eigendom van gronden in handen van commerciële partijen en niet door toetsing aan de vigerende criteria van de woonvisie op 01.02.2022.

Daarnaast is niet duidelijk of de woonvisie en dan met name ook de verwijzing naar prioritaire doelgroepen en prijscategorieën inclusief de bindende afspraken zoals die in de Achterhoekse woondeal<sup>24</sup> zijn gemaakt gaat worden nageleefd, er is veel ruimte voor interpretatie en discussie achteraf. Omdat Zelhem als eerste locatie ontwikkeld wordt, maken wij ons zorgen wat deze onduidelijkheden gaan betekenen voor alle

andere nog te bestemmen locaties in Bronckhorst omdat kennelijk de gemeente van mening is dat er uitwisselbaarheid is tussen locaties. Als voorbeeld: als in Zelhem de 28% sociale huur niet wordt gehaald, wordt dit dan gecompenseerd op bijvoorbeeld de locatie Hiddinkdijk? Zo ontstaan dan mogelijk woonwijken die niet meer een doorsnede van de Achterhoekse woondeal zijn, wat onwenselijk is voor de leefbaarheid van een wijk.

Wij gaan ervan uit dat u ons terugkoppeling geeft op onze zienswijze en ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,



De aangetekend verzonden zienswijze is van handtekeningen voorzien

Correspondentie adres:



De bijlagen worden alleen digitaal beschikbaar gesteld om onnodig papierverbruik te voorkomen en zijn





Bron:

1. 20220719\_besluitenlijst\_openbare\_b\_en\_w startnotitie Hengelo en Zelhem.PDF
2. [REDACTED]
3. Internet, KvK
4. kadaster levering 568\_569\_570\_572\_574 aan GroZel 25.03.2021.PDF
5. kadaster levering 609\_610\_733\_571 aan GroZel 16.04.2021.PDF
6. 20210527 7 rb Actualisatie beleidsuitgangspunten woonvisie.PDF  
<https://bronckhorst.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/56756712-9ebe-4f22-9de2-5c4def5f57be?documentId=38abc27a-801f-4807-bf43-e2e1893f0227&agendaltemId=4e82bdd6-0a83-444e-a879-4d90999db770>
7. 20220127 6 rb Woningbouwambitie Bronckhorst tot 2030.PDF  
<https://bronckhorst.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/27bfd531-1658-4955-b232-bceae160e231?documentId=9310b50b-6d64-4daf-8c0a-e94f14d502a7&agendaltemId=95a888e9-f5bc-47f7-b1c8-41dc7fe87216>
8. CV Uitbreidingslocaties Bronckhorst 220127. DEF.PDF  
[https://cuatro.sim-cdn.nl/bronckhorst82e5ef/uploads/cv\\_uitbreidingslocaties\\_bronckhorst\\_220127\\_def.pdf?cb=-o2kNDiP](https://cuatro.sim-cdn.nl/bronckhorst82e5ef/uploads/cv_uitbreidingslocaties_bronckhorst_220127_def.pdf?cb=-o2kNDiP)
9. 220217 (BO) Bronckhorst overzicht uitbreidingslocaties.PDF  
[https://cuatro.sim-cdn.nl/bronckhorst82e5ef/uploads/220217\\_bo\\_bronckhorst\\_overzicht\\_uitbreidingslocaties.pdf?cb=fJhe0og7](https://cuatro.sim-cdn.nl/bronckhorst82e5ef/uploads/220217_bo_bronckhorst_overzicht_uitbreidingslocaties.pdf?cb=fJhe0og7)
10. actieve informatievoorziening afwegingskader woningbouwinitiatieven met biujlagen 20.08.2019.PDF
11. Gemeente Bronckhorst woningbouw richtlijnen maart 2023.PDF
12. beargumentering-nieuwe-woningbouwlocaties-hengelo\_zelhem.PDF  
[https://cuatro.sim-cdn.nl/bronckhorst82e5ef/uploads/beargumentering-nieuwe-woningbouwlocaties-hengelo\\_zelhem.pdf?cb=ou-Ohl9z](https://cuatro.sim-cdn.nl/bronckhorst82e5ef/uploads/beargumentering-nieuwe-woningbouwlocaties-hengelo_zelhem.pdf?cb=ou-Ohl9z)
13. Re\_SAB-rapport locatiekeuze (geanonimiseerd).PDF
14. 2125 ontwikkelingslocatie omgeving Hummeloseweg\_Orchideestraat te Zelhem (geanonimiseerd).PDF
15. FW\_ Afwegingskader + kaart zoeklocaties woningbouw (geanonimiseerd).PDF
16. Opzet collegevoorstel --\_ graag reactie op de beslispunten (geanonimiseerd).PDF
17. FW\_ 2125 ontwikkelingslocatie Zelhem - omgeving Hummeloseweg\_Orchideestraat (geanonimiseerd).PDF
18. Memo 6 januari 2022 - Beleidsafstemmend overleg uitbreidingslocaties woningbouw (geanonimiseerd).PDF
19. grondposities zelhem augustus 2023 definitief.PDF
20. b\_NL.IMRO.1876.BPS0057-ON01\_15.PDF  
[b\\_NL.IMRO.1876.BPS0057-ON01\\_15.pdf \(ruimtelijkeplannen.nl\)](https://ruimtelijkeplannen.nl/b_NL.IMRO.1876.BPS0057-ON01_15.pdf)
21. b\_NL.IMRO.1876.BPS0057-ON01\_7 waterberekening.PDF  
[t\\_Loo \(ruimtelijkeplannen.nl\)](https://ruimtelijkeplannen.nl/t_Loo)

22. Stedelijk gebied; Het Loo Zelhem concept bestemmingsplan via printfunctie opgeslagen.PDF

[Stedelijk gebied; Het Loo Zelhem \(ruimtelijkeplannen.nl\)](https://stedelijkgebied.nl/ruimtelijkeplannen)

23. 8590\_1 - Ontwerp bestemmingsplan Het Loo Zelhem.PDF

<https://bronckhorst.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/c67b4d85-62ca-4ab4-b855-1fec3f061e5?documentId=a651de82-c677-42d2-97be-974e51c686ca&agendatemId=bf9b7dbe-5762-4251-9f80-8733e1d240c8>

24. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR693023/1>

25. inspraak 12.01.2023 locatie Hiddinkdijk.PDF

<https://bronckhorst.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/6c818fff-ac7b-4f45-bfdd-84876cb05ce4?documentId=4a688456-f90b-48cc-9e43-d0078cac1100&agendatemId=4a293358-14e1-441d-8203-e4a30722e133>

**R BRIEF AANGETEKEND NL**  
NL Frankering betaald €9,8  
61 gr.

**D**  
PostNL

176189

25-01-2024 10:20

**NL**



3SRPKS493550220

7255ZJ 200

Gemeente Bronckhorst  
T.A.V: Gemeenteraad  
Postbus 200  
7255 ZJ Hengelo Gld.