



Voorstel college van burgemeester en wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 27 januari 2026
Kenmerk	: Z130207/ D002429
Portefeuillehouder	: E.M. Gosselink
Onderwerp	: Ontwerp omgevingsplan Hiddinks Weide, Hengelo (Gld)
Speerpunt coalitie	: Mooi wonen in vitaal Bronckhorst

Kernboodschap

Het starten van de omgevingsplanprocedure voor de bouw van maximaal 205 woningen in Hengelo (Gld), locatie Hiddinks Weide, om ontwikkeling van deze wijk mogelijk te maken. Ruim 60% van de woningen valt in de betaalbare categorie.

Voorstel

1. In te stemmen met het opstarten van de procedure tot wijziging van het omgevingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van maximaal 205 woningen op de locatie Hiddinks Weide en daarmee het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen.

Inleiding

De wijziging van het omgevingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 205 woningen op de locatie Hiddinks Weide mogelijk. Van deze woningen is ruim 60% betaalbaar, dit is in lijn met de anterieure overeenkomst en regionale afspraken die golden op het moment van sluiten van die anterieure overeenkomst. Het plan sluit aan bij het door het college goedgekeurde voorlopig stedenbouwkundig plan en de vastgestelde ruimtelijke visie. Deze visie is ook voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad voorgelegd.

De ontwikkeling vormt een duurzame woonbuurt die past bij het dorpse karakter, een geleidelijke overgang biedt naar het agrarische achterland en rekening houdt met groen, waterberging en behoud van de solitaire eik. Twee ontsluitingen zorgen voor een veilige verkeersstructuur. De effecten zijn beperkt en de woningbouw kan worden aangemerkt als een evenwichtige functietoedeling (ETFAL). Vanwege de omvang wordt een aparte omgevingsplanprocedure gevolgd.

Afstemming

Het plan wordt ontwikkeld door de ontwikkelaars Whoon/Roosdom Tjihuis in samenwerking met de gemeente en Wooncorporatie ProWonen.

De ruimtelijke kaders en daarna ook het voorlopig stedenbouwkundig plan zijn in samenspraak (participatie) met omwonenden en toekomstige bewoners, gedurende het gehele proces, opgesteld en verder uitgewerkt.

Bij de voorbereiding van zowel het voorlopig stedenbouwkundig plan als de wijziging van het omgevingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Gelderland, het waterschap Rijn en IJssel, ProWonen, de veiligheidsregio en de regionale milieudienst. Het overleg tussen ontwikkelaars en ProWonen heeft geresulteerd in een principeafspraken dat ProWonen de sociale huurwoningen van de ontwikkelaars overneemt. Met het waterschap Rijn en IJssel is in het hele proces van ruimtelijke visie t/m ontwerp wijziging omgevingsplan steeds overlegd over de wateronderzoeken zowel naar de capaciteit van de waterberging als de werking van het watersysteem bij extreme buien. De in het vooroverleg gemaakte opmerkingen en ontvangen adviezen op het concept van de wijziging van het omgevingsplan zijn overgenomen en verwerkt. Hetzelfde geldt voor de overige adviezen.

Op 11 november 2025 heeft u ingestemd met het voorlopig stedenbouwkundig plan inclusief beeldkwaliteitsplan voor dit woningbouwplan. Vervolgens heeft u de raad op de hoogte gebracht van het Stedenbouwkundig plan. Dit voorlopig stedenbouwkundig plan is het uitgangspunt voor het voorliggende Omgevingsplan.

Binnen de gemeente is afstemming geweest met de clusters omgeving, buiten, juridische zaken, financiën, communicatie en strategie en wethouder Gosselink.

Beoogd effect

Door dit besluit om de wijziging van het omgevingsplan ter inzage te leggen wordt een belangrijke stap gezet in het mogelijk maken van de bouw van deze mooie nieuwe woonwijk in Hengelo (Gld). Dat biedt de woningzoekenden in Hengelo (Gld), gemeente Bronckhorst en daarbuiten de kans op het vinden van een mooie woning in deze nieuwe buurt in Hengelo (Gld).

Argumenten

1.1. *Wijziging van het omgevingsplan is nodig*

Om de ontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

1.2. *De voorgenomen ontwikkeling is goed inpasbaar*

De voorgenomen ontwikkeling is ruimtelijk goed inpasbaar en sluit aan bij de vastgestelde ruimtelijke visie en het door het college goedgekeurde voorlopig stedenbouwkundig plan. Het past binnen het dorps karakter van Hengelo (Gld) en biedt een zorgvuldige overgang naar het omliggende agrarische gebied. Uit de onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn vanuit de omgeving, waaronder milieu, verkeer, water en natuur. De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL) zoals bedoeld in de Omgevingswet.

1.3. Het initiatief draagt bij aan de woningbouwopgave in Bronckhorst

Met het voorliggende initiatief worden er ca. 205 woningen toegevoegd aan de woningbouwvoorraad van Bronckhorst. Het woningbouwprogramma zoals in het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan is opgenomen bestaat uit 57 sociale huurwoningen, 20 sociale koopwoningen, 52 betaalbare koopwoningen en 74 vrijesectorwoningen.

1.4. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke woonvisie en regionale afspraken

Het uitgewerkte plan voldoet aan de beleidskaders vanuit de vastgestelde woonvisie en de regionale woondeal.

1.5. Er wordt invulling gegeven aan een eerder besluit woningbouw te realiseren op deze locatie in Hengelo (Gld)

Deze locatie is in 2022 door uw college aangewezen als een uitbreidingslocatie voor woningbouw. Met het ter inzage leggen van de wijziging van het omgevingsplan wordt een belangrijke stap gezet om invulling te geven aan dit eerder genomen besluit.

1.6. Het opstellen van een plan-MER is niet noodzakelijk

Uit de MER-beoordeling blijkt dat de milieueffecten die voortvloeien uit de voorgenomen ontwikkeling beperkt van omvang zijn. Daarnaast is vastgesteld dat zich geen bijzondere omstandigheden voordoen die aanleiding geven tot het verplicht opstellen van een plan-MER. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat een verdere, meer uitgebreide milieueffectrapportage niet noodzakelijk is. De definitieve beslissing hierover wordt genomen door de gemeenteraad bij de besluitvorming over het wel of niet vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan.

Kanttekeningen

1.1. De reacties op dit woningbouwplan zijn gemengd

Er zijn veel woningzoekenden die met smart op een woning wachten op deze locatie in Hengelo en er is ook een klein aantal omwonenden die tegen dit plan is op deze locatie. Het participatieproces om te komen tot dit uitgewerkte plan heeft een goede bijdrage geleverd om mogelijke zienswijzen te voorkomen.

Echter zienswijzen en een mogelijk beroep tegen het vaststellingsbesluit/wijzigingsbesluit omgevingsplan kan leiden tot een eventuele vertraging van een onherroepelijk omgevingsplan Hiddinks Weide.

1.2. *Er kan nog een kleine wijziging plaatsvinden in het uiteindelijke woningaantal*

Het woningbouwaantal kan bij de verdere uitwerking nog iets veranderen, maar het totaal aantal woningen kan binnen het omgevingsplan niet meer worden dan de genoemde 205. Dit kan bijvoorbeeld komen door de uitwerking van de fysieke infrastructuur zoals de plaats van kabels en leidingen. We nemen daarom in het omgevingsplan een maximum aantal woningen op, maar het kan ook een wat lager aantal worden.

1.3. *Aandacht voor de wateropgave*

De zorg bij een aantal omwonenden is dat er door de woningbouw wateroverlast zal ontstaan in de bestaande buurt. Om het water goed te kunnen verwerken is voldoende waterberging in het plan opgenomen en is ervoor gekozen geen rechtstreekse aansluiting op de Hengelose Beek te maken ter hoogte van de Regelinklaan.

1.4. *Aandacht voor flora en fauna*

Voor de beoogde gebiedsontwikkeling is het nodig om de effecten op het leefgebied van beschermde flora- en faunasoorten te onderzoeken. Hoewel eerder meerdere onderzoeken flora en fauna zijn uitgevoerd, blijkt dat verder onderzoek wenselijk is om inzicht te krijgen in welke voorzieningen eventueel getroffen moeten worden om negatieve effecten voor flora en fauna uit te sluiten. Deze aanvullende onderzoeken zijn inmiddels gestart en zullen bij de besluitvorming over het wijzigingsplan betrokken worden.

Kosten, baten en dekking

In de eerder gesloten anterieure overeenkomst zijn tussen gemeente en ontwikkelaars, tevens grondeigenaar, afspraken gemaakt over het vergoeden van gemeentelijke uren door ontwikkelaars. Aan die verplichtingen wordt door ontwikkelaars voldaan. In die overeenkomst is ook vastgelegd dat ontwikkelaars na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan een bijdrage voor buitenplanse kosten betalen. Er zijn ook garanties opgenomen voor het nakomen van verplichtingen. De raming van de verwachte (personele) kosten hebben we in de 2^e tussenrapportage 2025 geactualiseerd.

Uitvoering

Het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan wordt ter inzage gelegd en gepubliceerd op www.omgevingswet.overheid.nl, in het Gemeenteblad en in Contact voor een periode van zes weken. Eventuele zienswijzen worden behandeld en voorzien van een reactie. Vervolgens wordt het (mogelijk aangepaste) voorstel tot wijziging van het omgevingsplan aan het college aangeboden en ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Na een positief raadsbesluit wordt het besluit zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

- Ruimtelijke motivering wijziging omgevingsplan
- Regeldocument
- Plankaart Hiddinks Weide
- Persbericht

