WITTE
Rentmeesters
en Makelaars

Aan de leden van de Raadscommissie Gemeente Bronckhorst
Per e-mail: griffie@bronckhorst.nl

Datum : Hoog-Keppel, 17 november 2022
Referentie : pj/me/00005
Betreft : waarschuwingspleidooi woningbouw Hengelo

Breekt (woning)nood wet?

Geachte leden van de Raadscommissie,

Graag maak ik namens Landgoed Het Regelink gebruik van het spreekrecht om het woningbouwbeleid rondom Hengelo te agenderen. Eerder dit jaar heeft het college van de gemeente Bronckhorst besloten de gronden aan de Hiddinkdijk en Regelinklaan te willen ontwikkelen tot een woonwijk voor circa 140 woningen.

Landgoed Het Regelink is direct naast dit gebied gelegen. De woningbouwlocatie maakte zelfs eeuwen deel uit van het landgoed. De oude aanleg en ontginningspatronen zijn grotendeels bewaard gebleven in dit gebied, en dreigen definitief verloren te gaan door de aanleg van een woonwijk.

In het collegevoorstel van februari 2022 en de startnotitie van juli dit jaar, gebruikt het college de volgende argumenten om deze locatie te ontwikkelen, en alternatieve locaties rond Hengelo af te wijzen:

1. De ontwikkelaar (eigenaar) is bereidwillig
2. De locatie is relatief snel te ontwikkelen
3. Het zou de meest logische uitbreidingslocatie in Hengelo zijn (ruimtelijk gezien)

Andere locaties rond Hengelo zijn om deze redenen afgewezen. Deze keuze is gemaakt op basis van *interne overwegingen*, aldus het college in haar startnotitie. Het college stelt feitelijk dus dat de verwachte snelheid en de bereidwilligheid van de grondeigenaar leidend is als argument in haar beleid, en heeft tot op heden nog geen openheid willen geven over haar interne overwegingen.
Het primaire doel van het huidig beleid is een aanpak van de woningnood. En dit is een acuut, structureel en groeiend probleem. Maar u weet, de gemeente heeft behalve huisvesting ook andere publieke taken en zorgplichten, namelijk de bescherming van het landschap, erfgoed en het leefklimaat van bewoners. Wij vrezen dat deze taken door haast en spoed ondergesneeuwd zijn geraakt. De gemeente vergeet haar wettelijke algemene zorgplicht, in haar haast en nood om woningen te bouwen. Met andere woorden: woningnood breekt wet?

[redacted]

Welke wetten worden hier dan gebroken?

1. De gemeente Bronckhorst handelt door aanwijzing van deze nieuwbouwlocatie in strijd met haar eigen landschapsbeleid en stedenbouwkundig beleid. Tot op heden kent het gebied een aanwijzing als groene wig (Structuurvisie 2012). De groene wiggen rond Hengelo verbinden de dorpskern met het buitengebied en vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het dorp. De gemeente Hengelo respecteerde dit beleid al. Zij sprak 20 jaar geleden over uitbreiding via het lobben-model, waarbij stadsuitbreiding enkel plaats moest vinden op hoger gelegen esgronden in het verlengde van de dorpskern, en lager gelegen beekdalgronden uitgesloten werden van woningbouw. Door met dit beleid te breken, wordt het dorpsidentiteit en het dorpsverhaal van Hengelo permanent aangetast.
2. De gemeente Bronckhorst handelt door aanwijzing van deze nieuwbouwlocatie in strijd met haar plicht om erfgoed te beschermen. De bescherming van erfgoed en cultuurhistorie is verankerd in het Europese Verdrag van Granada, en onder de aankomende Omgevingswet via het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.

Het woningbouwplan zal de ligging van de karakteristieke historische boerderijen op en rond de locatie, het aanzicht op Het Regelink en het aanzicht en gebruik van het groen erfgoed negatief beïnvloeden. Herkenning en erkenning van de erfgoedwaarde ontbreekt helaas tot op heden.

Bij deze wil ik de gemeente daarom oproepen om de ontwikkeling van locatie Hiddinkdijk te pauzeren, en eerst de volgende stappen te zetten:

1. Zet een participatieproces op conform de huidige proef in Hummelo. Laat inwoners meepraten over de mogelijke bouwlocaties. Alternatieve locaties moeten weer onderzocht kunnen worden.
2. Onderzoek en erken de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de oude landgoedbiotoop Het Regelink. Ik verwijs u naar het stedenbouwkundig beleid van de gemeente Hengelo en de huidige structuurvisie van Bronckhorst.
3. Consolideer de waarde van landschap en erfgoed in bindende beleidsregels of bestemmingsplannen, zodat het essen- en beekdallandschap in de oude landgoedbiotoop beschermd blijft voor toekomstige bouwplannen.

Ik dank u voor uw aandacht.

Met vriendelijke groet,
Witte Rentmeesters en Makelaars

[redacted]

P.A. ‘t Jong

Bijlagen: aanvraag inschrijving Landgoed Het Jagershuis
Boswerk rapportage 2022
Inschrijfbiljet houtverkoop op stam