

UITWERKING UITBREIDINGSLOCATIES WONINGBOUW EN WERKWIJZE

GEMEENTE BRONCKHORST



bijlage bij het collegevoorstel:

Aanwijzen uitbreidingslocaties woningbouw en aanpak

1 februari 2022

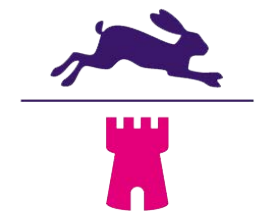
TOELICHTING OP DE EERSTE TWEE BESLISPUNTEN:

1. In te stemmen met het aanwijzen van de volgende vijf uitbreidingslocaties voor woningbouw en deze in onderstaande volgorde op te pakken:

- 1 De Kwekerij - Hengelo
2. Hummeloseweg - Zelhem
3. Almenseweg - Vorden
4. Bronkhorsterweg - Steenderen
5. Zelhemseweg * - Hummelo

2. In te stemmen met de voorgestelde werkwijze

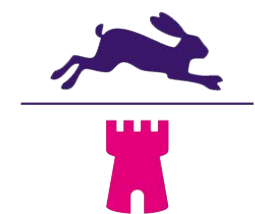
* In Hummelo wordt op zowel kleinere locaties als op deze uitbreidingslocatie in samenhang bekeken welke mogelijkheden en behoeften er zijn voor woningbouw.



ZOEKTOCHT POTENTIËLE LOCATIES

Werkwijze

- Inventarisatie potentiële locaties kleine en grote kernen
- Vooral op basis van kennis in huis, maar ook door grondeigenaren en ontwikkelaars zijn en worden locaties benoemd
- Meerdere disciplines betrokken (RO, stedenbouw, wonen, zorg, landschap, economie, grondzaken, klimaat)
- Aan de hand van 'afwegingskader' locaties scoren
- Van longlist naar shortlist van locaties
- Bestuurlijke afstemming



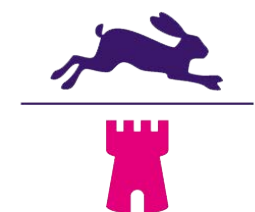
AFWEGING LOCATIES

Check:

- Eigendom
- Transformatielocatie
- Capaciteit i.r.t. opgave
- Milieuhindercontouren
- Ligging in waardevol landschap
- Huidig gebruik/ bestemming

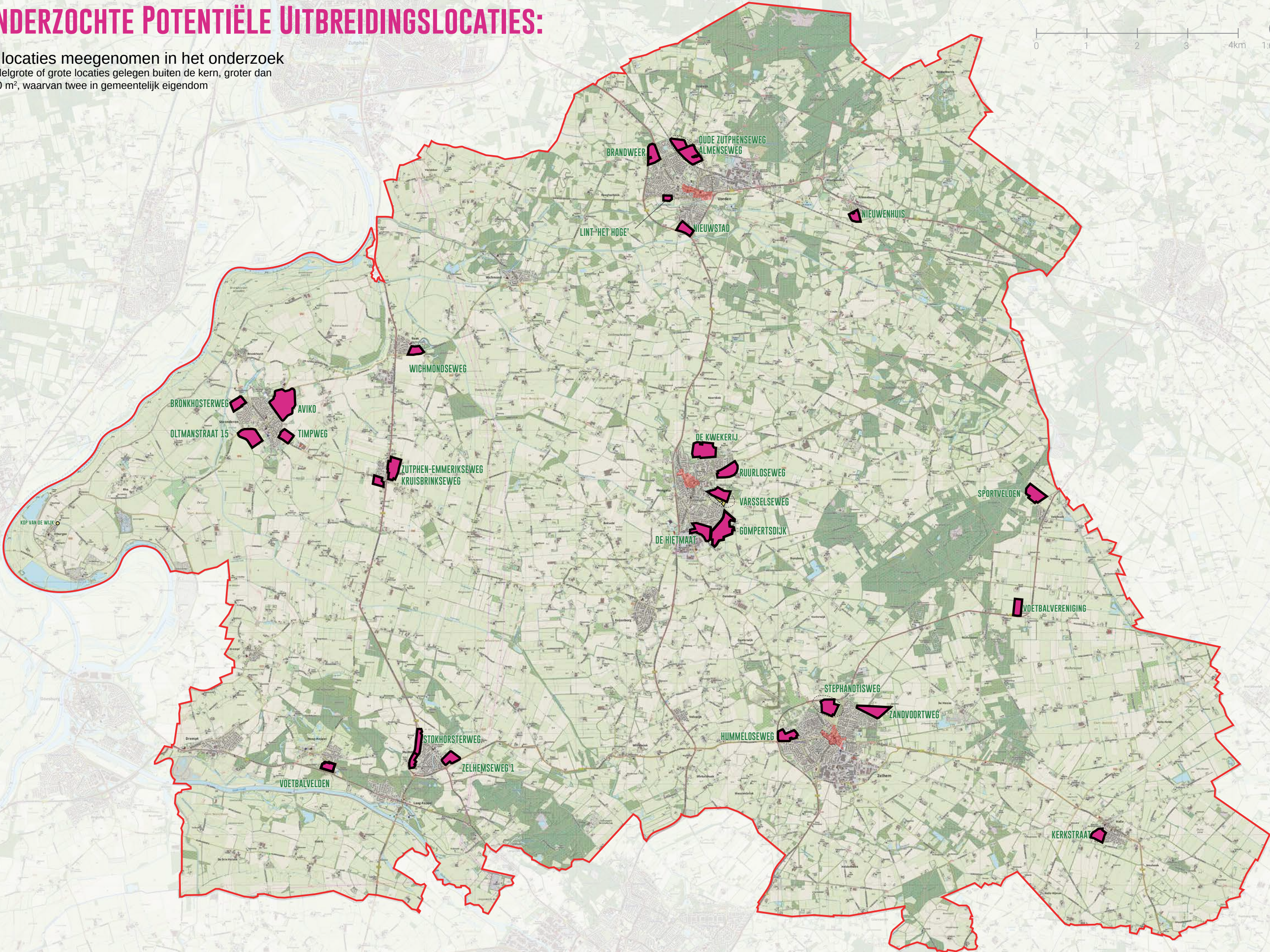
Scoren op:

- Te faseren
- Ontwikkelingsnelheid
- Ontsluiting/ bereikbaarheid
- Kansen voor ruimtelijke impuls/ verbetering dorpsafronding
- Landschappelijke inpasbaarheid
- Koppelkansen (bijv. met bedrijvigheid, klimaat-adaptatie, cultuurhistorie, andere projecten)
- Nabijheid voorzieningen
- Draagvlak omgeving
- Ontwikkelrisico's



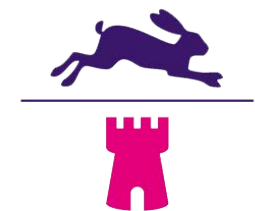
ONDERZOCHE POTENTIËLE UITBREIDINGSLOCATIES:

26 locaties meegenomen in het onderzoek
middelgrote of grote locaties gelegen buiten de kern, groter dan
5000 m², waarvan twee in gemeentelijk eigendom



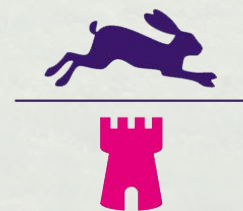
VOORSTEL UITBREIDINGSLOCATIES

- Keuze voor 1 locatie per kern die een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave levert = prioriteit
- Gevolg: andere locaties aan de rand dus niet
Wel andere inbreidings- en transformatielocaties
- Sturing van gemeente op woonprogramma (type, prijs, doelgroep, huur/koop), ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing
- Zoveel mogelijk publiekrechtelijk regelen
- Afhankelijk van locatie en ten tijde van startnotitie/locatiepaspoort: keuze maken instrument grondbeleid en ruimtelijk proces



UITBREIDINGSLOCATIES

- HENGELO
- ZELHEM
- VORDEN
- STEENDEREN
- HUMMELO



gemeente Bronckhorst

HENGLO

DE KWEKERIJ

DE KWEKERIJ

Argumenten:

- Kansen voor extra ruimtelijke impuls
- Ontwikkelaar (eigenaar) heeft de gemeente al benaderd. Staat open voor fasering en gesprek over verdere invulling evt. met deel (voorlopig) tijdelijke woningen
- Relatief snel te ontwikkelen locatie
- Meest logische uitbreidingslocatie in Hengelo (ruimtelijk gezien)

Aandachtspunten:

- Landschappelijke inpassing, ook t.o.v. naastgelegen landgoed
- Bestemming agrarisch met waarden - landschap
- Ontsluiting
- Draagvlak omgeving

ca. **140** woningen
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2023 / 2024**

Eigendom: **2** eigenaren

Omvang: **9,1 ha**
Hoofdstructuur: **10%**
Netto omvang: **8,2 ha**

Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	130	15 w/ha
Maximaal	170	20 w/ha

t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	65	15 w/ha
Maximaal	85	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	65	15 w/ha
Maximaal	85	20 w/ha

ZELHEM

HUMMELOSEWEG

Argumenten:

- Kansen voor extra ruimtelijke impuls/ verbetering dorpsafronding door gebiedsaanpak
- Twee kavels van gemeente, overige kavels van 1 eigenaar

Aandachtspunten:

- Opgave klimaatadaptatie: waterberging voor deel Zelhem realiseren.
- Laag, nat gebied, moet verhoogd worden
- Kleinschalige ontwikkeling in combinatie met waterberging voor heel Zelhem en evt. zonnepark op de Werf (gebiedsontwikkeling)
- Rekening houden met molenbiotoop
- Nog geen definitief besluit locatie gemeentewerf



HUMMELOSEWEG

ca. **60** woningen
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2025**

Eigendom: **2** eigenaren
gemeente 2 kavels

Omvang: **4,2 ha**
Hoofdstructuur: **5%**
Netto omvang: **4,0 ha**

Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	60	15 w/ha
Maximaal	100	20 w/ha

t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	40	15 w/ha
Maximaal	60	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	20	15 w/ha
Maximaal	40	20 w/ha

VORDEN

ALMENSEWEG

Argumenten:

- Goede ligging t.o.v. centrum, bestaande infrastructuur en voorzieningen
- Meest logische uitbreidingslocatie in Vorden (ruimtelijk gezien)
- Kansen voor extra ruimtelijke impuls

Aandachtspunten:

- Locatie dient kwalitatief ontwikkeld te worden, rekening houdend met de school
- Bestemming agrarisch en ligging in waardevol landschap
- Ontsluiting
- Participatie: draagvlak omgeving

ALMENSEWEG

ca. **125** woningen
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2026**

Eigendom: **2** eigenaren

Omvang:	7,9 ha
Hoofdstructuur:	10%
Netto omvang:	7,1 ha

Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	100	15 w/ha
Maximaal	140	20 w/ha

t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	0	15 w/ha
Maximaal	0	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	100	15 w/ha
Maximaal	140	20 w/ha

STEENDEREN

BRONKHORSTERWEG

Argumenten:

- Kansen voor verbetering dorpsrand
- Meest logische uitbreidingslocatie in Steenderen (ruimtelijk gezien)
- Naastgelegen kavel van gemeente: mogelijk inzet t.b.v. klimaatadaptatie

BRONKHORSTERWEG

Aandachtspunten:

- Landschappelijke inpasbaarheid
- Rekening houden met molenbiotoop

ca. **50** woningen
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2027**

Eigendom: **2** eigenaren

Omvang: **3,1 ha**
Hoofdstructuur: **5%**
Netto omvang: **3,0 ha**

Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	45	15 w/ha
Maximaal	60	20 w/ha

t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	0	15 w/ha
Maximaal	0	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	45	15 w/ha
Maximaal	60	20 w/ha

HUMMELO

ZELHEMSEWEG

Argumenten:

- Kansen voor verbetering dorpsrand
- Meest logische uitbreidingslocatie in Hummelo (ruimtelijk gezien)

Aandachtspunten:

- Eerst samen met belanghebbenden en dorpsraad mogelijke kleinere locaties in Hummelo verkennen, hoeveelheid woningen die we daar kunnen realiseren bepaalt of de uitbreidingslocatie op termijn nodig is
- Bestemming agrarisch met waarden - landschap
- Goede inpassing (rijks-) monumentale boerderij / archeologische waarde
- Is er voldoende vraag?

* In Hummelo wordt op zowel kleinere locaties als op deze uitbreidingslocatie in samenhang bekeken welke mogelijkheden en behoeften er zijn voor woningbouw.

ZELHEMSEWEG*

ca. **50** woningen
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2027**

Eigendom: **1** eigenaar

Omvang: **3,1 ha**
Hoofdstructuur: **5%**
Netto omvang: **3,0 ha**

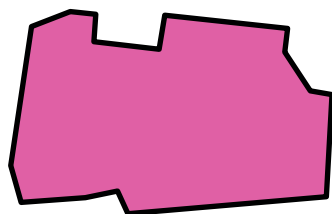
Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	40	15 w/ha
Maximaal	60	20 w/ha

t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	0	15 w/ha
Maximaal	0	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	40	15 w/ha
Maximaal	60	20 w/ha

OVERZICHT

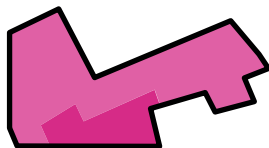
UITBREIDINGSLOCATIES



HENGELO

DE KWEKERIJ

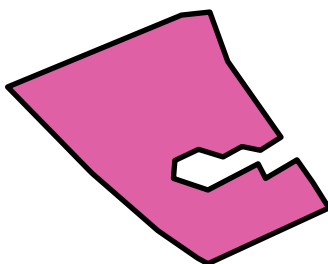
ca. 140 woningen gefaseerd te ontwikkelen		
Planning start bouw: 2023 / 2024		
Eigendom: 2 eigenaren		
Omvang:	9,1 ha	
Hoofdstructuur:	10%	
Netto omvang:	8,2 ha	
Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	130	15 w/ha
Maximaal	170	20 w/ha
t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	65	15 w/ha
Maximaal	85	20 w/ha
2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	65	15 w/ha
Maximaal	85	20 w/ha



ZELHEM

HUMMELOSEWEG

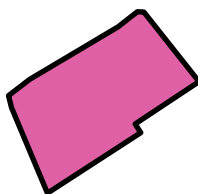
ca. 60 woningen gefaseerd te ontwikkelen		
Planning start bouw: 2025		
Eigendom: 2 eigenaren gemeente 2 kavels		
Omvang:	4,2 ha	
Hoofdstructuur:	5%	
Netto omvang:	4,0 ha	
Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	60	15 w/ha
Maximaal	100	20 w/ha
t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	40	15 w/ha
Maximaal	60	20 w/ha
2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	20	15 w/ha
Maximaal	40	20 w/ha



VORDEN

ALMENSEWEG

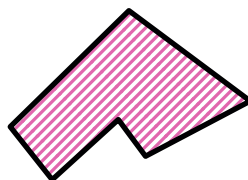
ca. 125 woningen gefaseerd te ontwikkelen		
Planning start bouw: 2026		
Eigendom: 2 eigenaren		
Omvang:	7,9 ha	
Hoofdstructuur:	10%	
Netto omvang:	7,1 ha	
Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	100	15 w/ha
Maximaal	140	20 w/ha
t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	0	15 w/ha
Maximaal	0	20 w/ha
2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	100	15 w/ha
Maximaal	140	20 w/ha



STEENDEREN

BRONCKHOSTERWEG

ca. 50 woningen gefaseerd te ontwikkelen		
Planning start bouw: 2027		
Eigendom: 2 eigenaren		
Omvang:	3,1 ha	
Hoofdstructuur:	5%	
Netto omvang:	3,0 ha	
Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	45	15 w/ha
Maximaal	60	20 w/ha
t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	0	15 w/ha
Maximaal	0	20 w/ha
2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	45	15 w/ha
Maximaal	60	20 w/ha



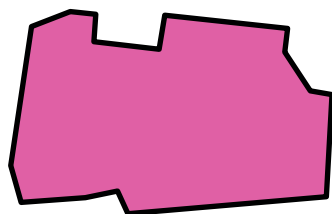
HUMMELO

ZELHEMSEWEG

ca. 50 woningen gefaseerd te ontwikkelen		
Planning start bouw: 2027		
Eigendom: 1 eigenaar		
Omvang:	3,1 ha	
Hoofdstructuur:	5%	
Netto omvang:	3,0 ha	
Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	40	15 w/ha
Maximaal	60	20 w/ha
t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	0	15 w/ha
Maximaal	0	20 w/ha
2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	40	15 w/ha
Maximaal	60	20 w/ha

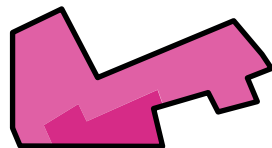
OVERZICHT

UITBREIDINGSLOCATIES



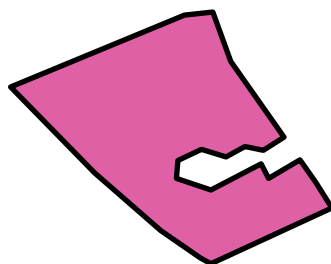
HENGELO DE KWEKERIJ

ca. 140 woningen gefaseerd te ontwikkelen		
Planning start bouw: 2023 / 2024		
Eigendom: 2 eigenaren		
Omvang:	9,1 ha	
Hoofdstructuur:	10%	
Netto omvang:	8,2 ha	
Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	130	15 w/ha
Maximaal	170	20 w/ha
t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	65	15 w/ha
Maximaal	85	20 w/ha
2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	65	15 w/ha
Maximaal	85	20 w/ha



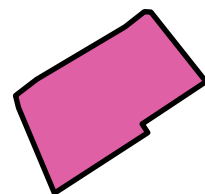
ZELHEM HUMMELOSEWEG

ca. 60 woningen gefaseerd te ontwikkelen		
Planning start bouw: 2025		
Eigendom: 2 eigenaren gemeente 2 kavels		
Omvang:	4,2 ha	
Hoofdstructuur:	5%	
Netto omvang:	4,0 ha	
Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	60	15 w/ha
Maximaal	100	20 w/ha
t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	40	15 w/ha
Maximaal	60	20 w/ha
2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	20	15 w/ha
Maximaal	40	20 w/ha



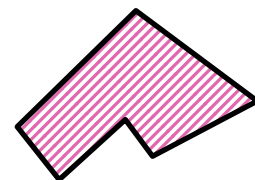
VORDEN ALMENSEWEG

ca. 125 woningen gefaseerd te ontwikkelen		
Planning start bouw: 2026		
Eigendom: 2 eigenaren		
Omvang:	7,9 ha	
Hoofdstructuur:	10%	
Netto omvang:	7,1 ha	
Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	100	15 w/ha
Maximaal	140	20 w/ha
t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	0	15 w/ha
Maximaal	0	20 w/ha
2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	100	15 w/ha
Maximaal	140	20 w/ha



STEENDEREN BRONCKHOSTERWEG

ca. 50 woningen gefaseerd te ontwikkelen		
Planning start bouw: 2027		
Eigendom: 2 eigenaren		
Omvang:	3,1 ha	
Hoofdstructuur:	5%	
Netto omvang:	3,0 ha	
Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	45	15 w/ha
Maximaal	60	20 w/ha
t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	0	15 w/ha
Maximaal	0	20 w/ha
2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	45	15 w/ha
Maximaal	60	20 w/ha



HUMMELO ZELHEMSEWEG

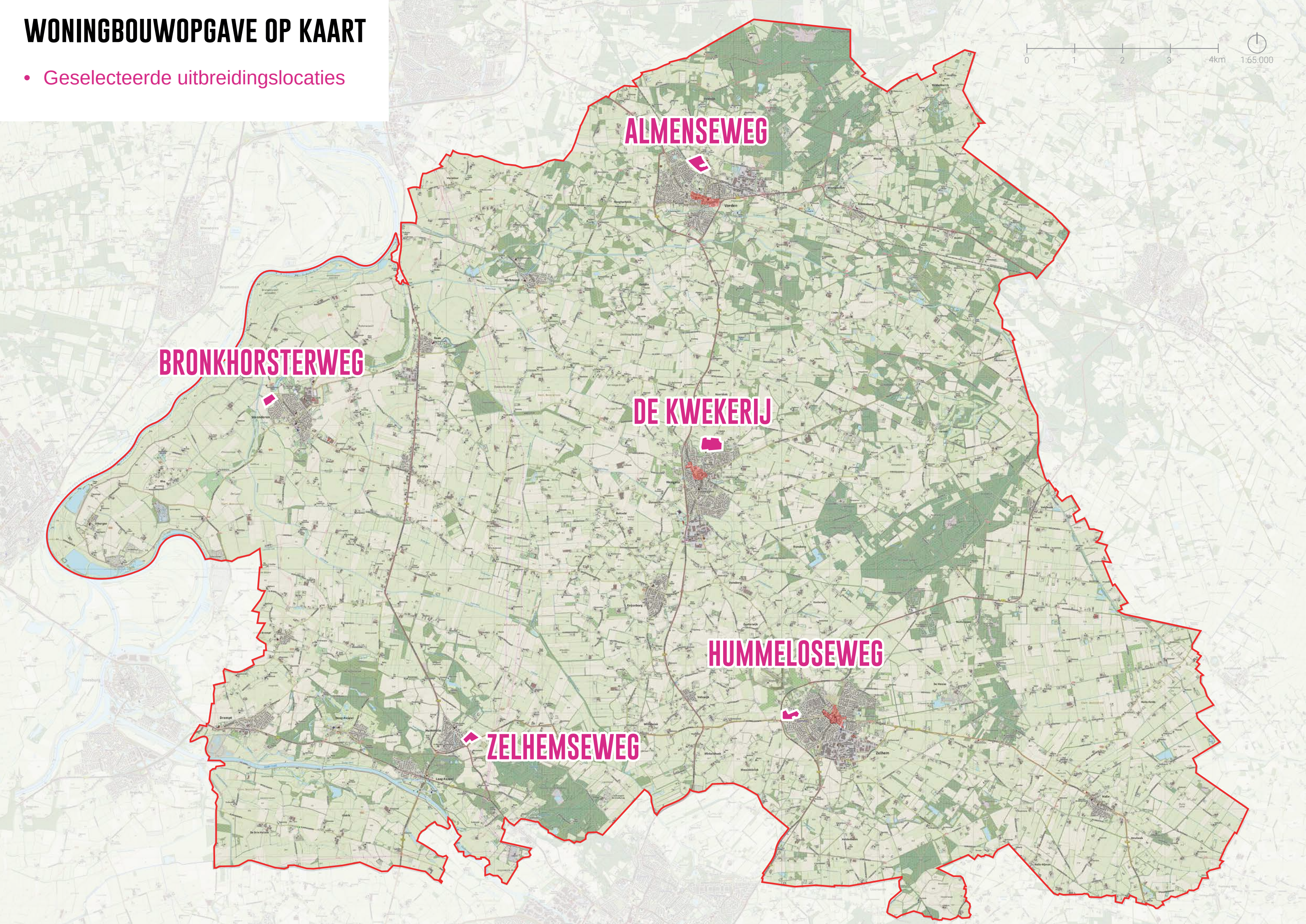
ca. 50 woningen gefaseerd te ontwikkelen		
Planning start bouw: 2027		
Eigendom: 1 eigenaar		
Omvang:	3,1 ha	
Hoofdstructuur:	5%	
Netto omvang:	3,0 ha	
Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	40	15 w/ha
Maximaal	60	20 w/ha
t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	0	15 w/ha
Maximaal	0	20 w/ha
2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	40	15 w/ha
Maximaal	60	20 w/ha

Totale capaciteit uitbreidingslocaties: **375 tot 530** woningen

- de bouw van **105 tot 145** woningen vangt aan voor eind 2025
- de bouw van **270 tot 385** woningen vangt aan tussen 2026 en eind 2030

WONINGBOUWOPGAVE OP KAART

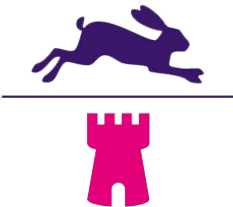
- Geselecteerde uitbreidingslocaties



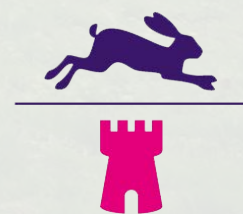
Woningbouwontwikkelingen

	Aantallen *					
	2021-2025		2025-2030		Totaal	
	min	max	min	max	min	max
Woningbouw kernen <i>(nieuwbouw, transformatie, functiewijziging)</i>	400	500	300	400	700	900
Gemeentelijke locaties	70	120	50	100	140	240
Uitbreidingslocaties <i>(min. 15 en max. 20 woningen p/ha)</i>						
- Hengelo <i>(De Kwekerij)</i>	65	85	65	85	130	170
- Zelhem <i>(Hummeloseweg incl. gemeentewerf)</i>	40	60	20	40	60	100
- Vorden <i>(Almenseweg)</i>	0	0	100	140	100	140
- Steenderen <i>(Bronckhorsterweg)</i>	0	0	45	60	45	60
- Hummelo <i>(Zelhemseweg)</i>	0	0	40	60	40	60
Woningbouw buitengebied <i>(woningsplitsing, VAB's, landgoederen)</i>	100	200	100	200	200	400
Totaal	675	965	720	1,085	1,415	2,070

* excl. Aantallen waar al akkoord op is gegeven (2019-2020)



WERKWIJZE

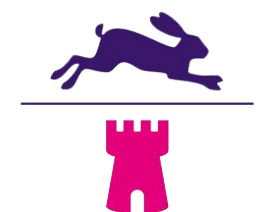


gemeente Bronckhorst

WAAR STARTEN WE MEE?

Voorstel

1. Hengelo: De Kwekerij	1 ^e helft	2022
2. Zelhem: Hummeloseweg	2 ^e helft	2022
3. Vorden: Almenseweg	1 ^e helft	2023
4. Steenderen: Bronckhorsterweg	2 ^e helft	2023
5. Hummelo: <i>analyse locaties</i>		2022



WERKWIJZE: REGIE OP UITWERKING

Hoofddoel:

- Regie voeren op uitwerking

Randvoorwaardelijke zaken:

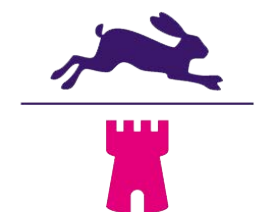
- Standaardiseren processen en bijbehorende standaardstukken (formats, overeenkomsten)
- Projectteams (juiste mensen op juiste moment betrekken)
- Budget: per locatie jaarlijks budget beschikbaar stellen t.b.v. ontwikkeling

Instrumenten:

- Opstellen startnotities & locatiepaspoort per uitbreidingslocatie (zie ook hierna)
- Voor de kern Hummelo daaraan voorafgaand een ontwerpend onderzoek uit te voeren voor de beoogde of alternatieve uitbreidingslocaties
- Ruimtelijke procedures: bestemmingsplan, omgevingswet

Communicatie:

- Doel - onze inwoners zijn tijdig en goed geïnformeerd



WERKWIJZE: REGIE OP UITWERKING

Startnotitie (voorbeeld inhoudsopgave)

1. Opgave:

- Probleemstelling
- Kansen & beperkingen
- Wat willen we bereiken(integraal)

2. Uitgangspunten

- Woningbouwprogramma
- Water, klimaat, energie en duurzaamheid
- Groen en landschap
- Verkeer en parkeren
- Openbare ruimte
- Milieu

3. Procesmanagement / projectbeheersing

- Financieel / planeconomie
- Wat gaan we daarvoor doen, met wie en wanneer
- Ontwikkelingsstrategie
- Risco's
- Communicatie en participatie
- Interne organisatie

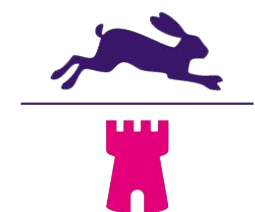
Bijlagen:

- Projectplanning
- Raming ambtelijke uren en kosten

LOCATIEPASPOORTEN (VOORBEELD)

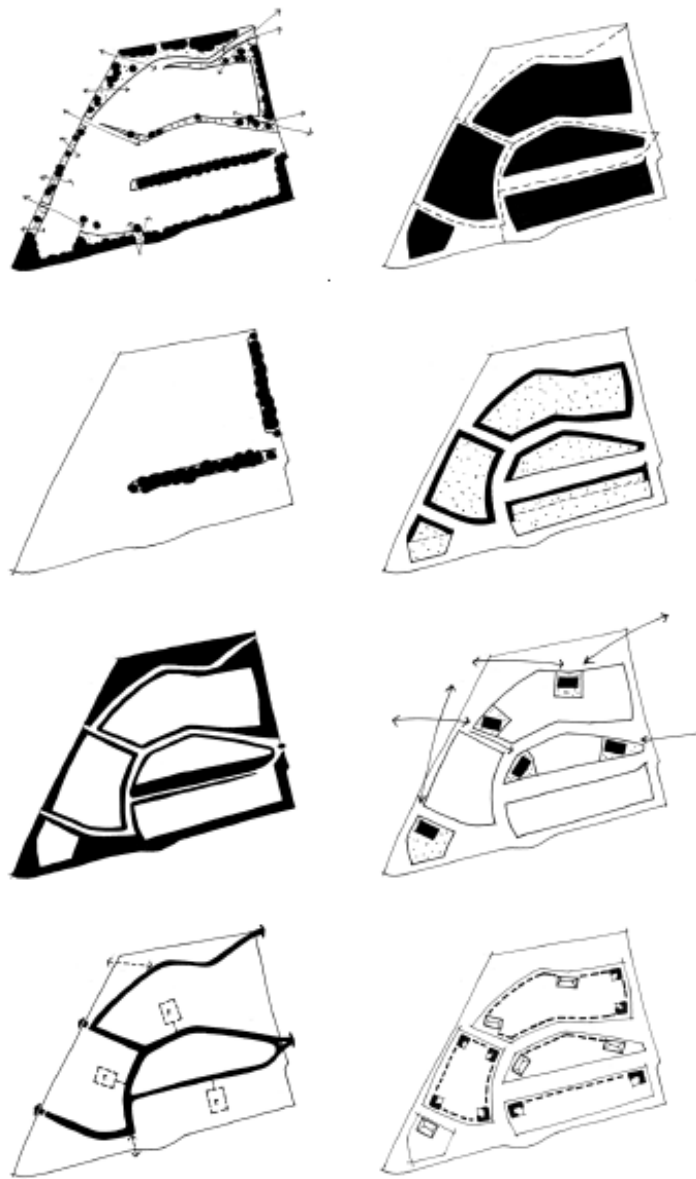
Eigenaar:	XXX
Omvang:	34,8 ha
Hoofdstructuur:	10%
Netto omvang:	31,4 ha
Beoogde gemiddelde dichtheid: XX w/ha	
Capaciteit	XXX woningen

- Data
- Sfeerbeschrijving woonmilieu
- Inpassing landschappelijke elementen
- Invulling bouwvelden:
 - Regulier*
 - Bouwkavels*
 - Objecten*
 - Stedenbouwkundige accenten*
- Typologie bebouwing
- Programma
- Bebouwingsregels kavel
 - Voortuindiepte*
 - Erfafscheidingen*
 - Parkeren op eigen terrein*
 - Massa en oriëntatie*
 - Bouwhoogten*
 - Bijgebouwen*
 - Integratie duurzaamheid*
 - Materialisering*
- Ontsluiting
- Parkeren



LOCATIEPASPOORTEN (VOORBEELD)

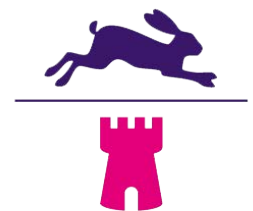
- Hoofdstructuur



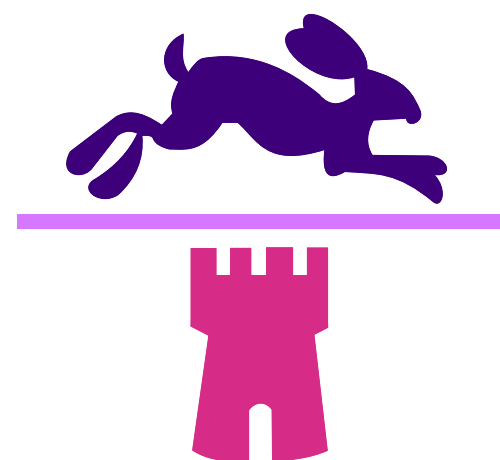
LOCATIEPASPOORTEN (VOORBEELD)



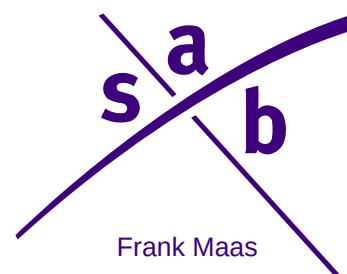
- Referentiebeelden /
duiding sfeer



gemeente Bronckhorst



Harm Leijssen
Bernadette Arends
Gerard Amersfoort
Janine Geerse



Frank Maas
Bert Oostdijk

210246
februari 2022