



gemeente Bronckhorst

Beargumentering
Nieuwe woningbouwlocaties Vorden en Steenderen

BRONCKHORST



gemeente Bronckhorst

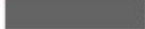


Projectteam

Overzicht van opmerkingen bij 20221214_MJ_FM_210246_01_Bronkhorst_locatiekeuze Vorden en Steenderen_spreads LQ aanv GA HLE.pdf

Pagina: 2

 Nummer: 1 Auteur:  Onderwerp: Notitie Datum: 7-6-2023 17:56:11
juni van maken

 Nummer: 2 Auteur:  Onderwerp: Notitie Datum: 14-6-2023 11:53:15
 weghalen



Inhoud

1. Inleiding
2. Woningbouwopgave, waarom gaan we woningen bouwen?
3. Werkwijze
4. Vorden
5. Steenderen

6

8

9

14



 Nummer: 1
inspringen

Auteur: 

Onderwerp: Notitie Datum: 7-6-2023 17:56:30



Een deel van deze nieuwe woningen wordt binnen de kernen geïntegreerd. Conform gemeentelijk beleid gaat inbreiding in de vorm van uitbreiding van de kernen, mits de leefbaarheid in de klimaatadaptiviteit van de kernen niet onder druk komt te staan. Deze inbreidingslocaties betreffen bijvoorbeeld plekken voor nieuwbouwwijk op gemeentelijke locaties, transformatielocaties en/of locaties met een functiewijziging van bestaande bestemming. Bij intensiteit hoort vaak wel een lang ontwikkelingsproces af te lopen: de woningen kunnen worden opgeleverd. Daarnaast gaat het vaak om kleinere asfalten woningen. Er is echter voor een periode van de woningsnoodwaarde behelpte

De locaties binnen de kernen zijn grotendeels in beeld (buiten de locaties waar al akkoord op is gegeven in de periode 2020-2021) en omvatten 840-1.140 woningen (nachtlating). Nieuwe locaties binnen de kernen lijken op dit moment niet (op termijn) beschikbaar (te kernen).

Daarbij komt dat inbreiding en de extra woningen in het buitengebied niet in de behoefte aan woningen kunnen voorzien en dat de gemeente op zoek moet naar nieuwe woningbouwlocaties aan de randen van de kernen voor ca. 660 tot 1.160 woningen, locaties waar relatief snel ontwikkeld kan worden gezien de opgave voor 2030. De gemeente wil deze vraag verlossen voor de (toekomstige) kernen van

Voorwaarden is wel dat de woningbouwlocaties gebaseerd in haar omgeving worden gerealiseerd. De lokale bouwer van de kerken en de omgeving is afgeleid van de Achterhoek zijn uitgangspunt voor de realisatie. Om deze mogelijk te maken en om met met name van de voorhand te locaties in onder druk te zetten, is voorwaarde gesteld met woningbouwlocaties van 10-25 woningen per hectare (bruto), afhankelijk van de in te zetten woningen. Binnen deze dichtheid is er ruimte om de locaties netjes in de omgeving in te passen, voor voldoende groen binnen de locaties om de leefbaarheid (gezonde leefomgeving, maar ook de klimaataspecten (waterbeheer, hittestress voorkomen, etc.) te realiseren, en ruimte voor ruimtelijke in de (inter)locatiesbouw, of (een) openbare ruimte zoals in het westen van de stad.

Het is op moment van dit schrijven nog niet duidelijk

Om een integrale afweging te maken welke gronden voor welke functie kunnen worden ingezet (er is immers naar woningbouw bijvoorbeeld ook behoefte aan nieuwe werklocaties), is er met verschillende vakinhoudelijke disciplines van de gemeenteraad een **checklist** naar alle soorten nieuwe locaties. Er is een long list ontstaan met mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw, waarna er vervolgens een afweging is gemaakt op welke criteria, waardoor de uiteindelijke woningbouwlocaties per kern in beeld zijn gekomen. Uiteindelijk is de definitieve keuze voor de locaties natuurlijk door de politiek genomen.

De projectgroep heeft advies gegeven aan het College. Het College heeft uiteindelijk de definitieve woningbouwlocaties aangegeven.

 Nummer: 1 Auteur:  Onderwerp: Notitie Datum: 14-6-2023 11:53:41
dubbele spatie

 Nummer: 2 Auteur:  Onderwerp: Notitie Datum: 14-6-2023 11:55:36
Anders omschrijven. het aantal 1.700 tot 2.200 is ambitie van de gemeente maar volgt niet zo letterlijk uit onderzoek.

2. Woningbouwopgave, waarom gaan we woningen bouwen?

Gemeente Brondhorst heeft de ambitie om 1.700 tot 2.200 woningen toe te voegen in de periode 2020 tot en met 2030. Bij het maken en beoordelen van plannen blijft de gemeente sturen op het bouwen naar behoefte en de realisatie van voldoende betaalbare huur- en koopwoningen voor diverse doelgroepen. Woningbouw is mogelijk in alle kernen, naar de maat en behoefte van de betreffende kern.

In juli 2019 heeft de gemeenteraad de lokale woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie is in 2021 op een aantal punten geactualiseerd. Zo heeft de gemeenteraad ingestemd met het zoeken naar wat grotere woningbouwlocaties aan de randen van dorpen. Zoals in de actualisatie was opgenomen, blijft het hierbij belangrijk om te bouwen naar behoefte, te sturen op kwaliteit, te streven naar een goed evenwicht tussen inbreiding en uitbreiding en plannen voor een enkele woning zoveel mogelijk binnen de dopplein zelf te laten landen.

In 2022 is de woningbouwambitie opgehoogd naar 1.700 tot 2.200 woningen en is ook vernieuwd beleid vastgesteld voor wonen in het buitengebied. Dit verdeling van de woningbouwambitie te realiseren is aanvullend in 2022 het besluit genomen 5 uitbreidingslocaties aan te wijzen, verdeeld over 5 kernen. Uitgangspunt is een goede verdeling over onze gemeente en een fase ingin de tijd.

Een mogelijkheid tot faseering per locatie is ook uitgangspunt geweest.

De woningmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Er is een toenemende vraag naar woningen.

De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- Groeiende druk op door groeiend aantal (kleinere) huishoudens.
- Meer vestiging dan vertrek: positief migratiesaldo.
- Arbeidsmarktkort loopt op: noodzaak om nieuwe arbeidskrachten aan te trekken en te huisvesten.
- Blijvende wens en behoefte starters en (jonge) gezinnen om terug te keren naar waar men vandaan komt. Dit is ook belangrijk voor de leefbaarheid en een goede bevolkingsovername.
- Nieuwbouw blijft altijd nodig voor vernieuwing en verduurzaming van de woningvoorraad en het creëren van doorstroming.

De woningbouwopgave wordt ook in regionaal verband afgeleid.



3. Werkwijze

In de afgelopen periode is geïdentificeerd welke plekken op het oog ruimtelijk interessant zouden kunnen zijn om woningbouw te realiseren. Dit is als volgt samengevat:

Deskresearch

- De basis van lichttoetsen en de gemeentelijke plattegrond bepalen waar eventueel fysieke ruimte is of vrij zou kunnen vallen.
- Inventarisatie van functies welke potentieel interessant zouden kunnen zijn voor woningbouw.

Veldonderzoek

- Schouw van mogelijke locaties volgens uit deskresearch.
- Schouw van de kernen, kijkend naar mogelijkheden.

Overleg gemeentelijke vakdisciplines

- Er is input opgehaald bij en overleg geweest met de ambtelijke organisatie. Er is besproken welke locaties daadwerkelijk voor woningbouw inzetbaar zouden kunnen zijn en welke juist niet in verband met bijvoorbeeld mogelijke andere ruimtelijke claims of milieuhinderconcernen vanuit infrastructuur, bedrijvigheid of agrarische functies die over een locatie heen liggen. Om mogelijke locaties 2 ja daarmee op vochtard komen te vervallen.

- Deze zoektocht heeft naast de bekende inbreidingslocaties en de woningbouwinitiatieven in het buitengebied, tot een klein aantal potentieel uitbreidingslocaties geleid: de zogenaamde long list.

Deze locaties hebben we aan de kaart toegevoegd en gecombineerd met de reeds bekende woningbouwinitiatieven om een zo goed mogelijk en compleet (ruimtelijk) ontwikkelingsbeeld te hebben van de situatie omtrent nieuwbouw van woningen.

De locaties zijn vervolgens geanalyseerd door:

- De eigenaarsituatie.
- De te bebouwen (reel) oppervlakte.
 - Bepalen bruto oppervlakte (exclusief primaire groenstructuren op of rondom de locatie).
 - Locaties groter dan 5ha, aftrek van 10% hoofdstructuur (aanname).
 - Locaties kleiner dan 5ha, aftrek van 5% hoofdstructuur (aanname).
- Programmatische capaciteit met verschillende woningbouwrichtlijnen (10-25 won. / ha).

Aangegeven capaciteit is een eerste inschatting, geen uitgangspunt

Op basis van bovenstaande getalmatige analyse kan een inschatting worden gemaakt van de capaciteit van de locaties. Deze inschatting geeft een idee van de woningaantallen op de potentiële

locaties. De gehanteerde dichtheden zijn steeds gelijk. De locaties zijn daarmee op het gebied van capaciteit nu te vergelijken ten behoeve van het afwegingskader. Bij de locaties is wel al een eerste idee gegeven welke van deze dichtheden passend is op de desbetreffende locatie. Dit is nadrukkelijk een eerste idee, en daarmee een inschatting. Bij de verdere afweging is overigens steeds uitgegaan van een dichtheid van 15-20 woningen per hectare. Deze ingeschatte capaciteit (15-20 woningen per hectare) is wel licht aan de voorzichtige kant en betreft nadrukkelijk nog geen uitgangspunt voor de uiteindelijke ontwikkeling. De ene locatie is immers de andere niet en zal nog nader worden geanalyseerd om te komen tot een daadwerkelijke passende woningdichtheid (passend bij de omgeving en bij de gestelde ruimtelijke ambitie voor een Agrarisch woonkern) en daarmee de capaciteit.

Er zal na de uiteindelijke keuze van een locatie nog nader worden bepaald welke dichtheid / mate van uitbreidbaarheid / woningaantal voor de desbetreffende locatie passend is, op basis van behoefte en op basis van de uiteindelijke mogelijkheden binnen de ruimtelijke context. Na het vaststellen van de locaties op basis van het verdere onderzoek is of wordt er een standpunt per gekozen locatie gemaakt, waar de uiteindelijke uitgangspunten voor de desbetreffende locatie zijn / worden vastgelegd.

Afwegingskader

De locaties die uit de inventarisatie zijn voortgekomen, zijn per kern onderling afgewogen op onderstaande criteria om tot een rangorde van locaties per kern te komen. Hoe meer pluspunten een locatie scoort, hoe hoger deze eindigt in de rangorde in dit afwegingskader.

Het afwegingskader is overigens een hulpmiddel om de projectgroep duidelijkheid te verschaffen. Er kunnen redenen zijn om van de uitkomsten van het afwegingskader af te wijken, evenals van de in het afwegingskader gebruikte uitgangspunten zoals de woningdichtheid (zie hiervoor). Er is nu enkel gebruik gemaakt van vergelijkbare getallen en criteria voor alle locaties, zodat deze vergeleken kunnen worden. Uiteraard heeft het College, mede op basis van het versnide onderzoek, het best uit genomen welke locaties als uitbreidingslocatie voor woningbouw in aanmerking komen.

De volgende criteria zijn gehanteerd in het afwegingskader:

Fysische criteria

- **Eigendomssituatie** > de eigendomssituatie wordt beschouwd, is de gemeentelijke eigenaar dan soort de locatie hoog, anders in de situatie dat de gemeente geen eigenaar is en er sprake van slechts 1-2 eigenaren is. Deze situaties bevorderen immers de mogelijkheden om snel tot ontwikkeling te komen en het ontwikkelingsproces neemt af.
- **Transformatiepotentie** > de gemeente wil graag (potentieel) leegstaande bebouwing gebruiken voor woningbouw, mogelijk zelfs in combinatie met een uitbreiding. Als hier sprake van is, scoort de locatie hoog.
- **Bestaande situatie** > is de locatie zijn een behoorlijke omgeving, dan kan de woningbouwopgave eerder worden opgelost, zonder bijvoorbeeld twee locaties in stelling te brengen. Een behoorlijke omgeving past erbij de desbetreffende kern, scoort hoog.
- **Woningbouwcapaciteit** > liggen er op de locatie nog de nodige inbreukverzoeken? Zonder dat er zicht is dat deze op (korte termijn) verdwijnen, dan scoort de locatie laag.

- **Locatie in relatie tot landschap** > ligt de locatie in een waardevol landschap, dan scoort de plek als woningbouwlocatie laag. De waarde score is bepaald als het gebied in GO, GMA en/of Nationaal Landschap ligt. Verder is gekeken naar de kaart Beschikbaar Natuur en Landschap. Er wordt een lage score bepaald als de bestaande kwaliteit van het landschap goed is, en een hogere score als de bestaande kwaliteit matig of slecht is.
- **In te schakelen criteria**
 - **Taakpakket** > als de locatie naar verwachting makkelijk is te faseren, dan scoort de locatie hoog.
 - **Bestaande situatie** > als de locatie op korte termijn in stelling kan worden gebracht, dan kunnen gelden de opgave voor 2025 reusaf snel worden opgelost, in dat geval scoort de locatie hoog.
 - **Overstapingsmogelijkheid** > als de locatie in de bestaande situatie makkelijk te bereiken is vanuit een sociaal-economische route of de route over bestaande verkeerswegen kort is, zonder dat op de routes extra verkeerskundige en veiligheidsmaatregelen genomen moeten worden, dan scoort de locatie hoog. Kunnen de bestaande wegen eenvoudig worden van extra maatregelen dan scoort de locatie gemiddeld.

- **Kansen voor ruimtelijke impuls** **ontwikkeling in relatie tot omgeving** > het is maar als ontwikkeling van de locatie een ruimtelijke impuls kan de omgeving dan wel een verbetering van de dorpskern. Het opbrengen van de huidige situatie kan gemeenten. Als er wordt ingespannen dat dit het geval kan zijn, dan scoort de locatie hoog.
- **Landschapscapaciteit** > de uitbreidingscapaciteit, met landschapscapaciteit maatregelen, scoort hoog wanneer dit op de desbetreffende locatie relatief gemakkelijk kan worden bereikt. Daarnaast betekent dit dat wanneer er mogelijkheden zijn op de locatie om landschapscapaciteit te behouden en verspreiden, de locatie scoort hoog wanneer woningbouw niet of in beperkte mate is in te passen.
- **Klimaatadaptatie** > indien er zicht is om op de locatie klimaatadaptieve maatregelen te kunnen door ontwikkelen, dan scoort de locatie hoog. Hiervoor wordt bijvoorbeeld ook gekeken naar de mogelijke wateroverlastsituatie (d.v. de draagkracht).
- **Natuurwaarden** > als er aanpakken zijn die locaties liggen, worden het per definitie nieuwe voorzieningen te worden gerealiseerd (het) de capaciteit

van de voorzieningen is bereikt. Ook, bevordert het gebiedsplan voorzieningen het gebruik van de fiets, in plaats van gebruik van de auto. Ook zijn er in dat geval kansen voor woningen voor senioren, hoe meer voorzieningen in de nabijheid van de locatie, hoe hoger de locatie scoort.

- **Plaatselijke uitbreiding** > hoe meer draagvlak vanuit de omgeving, hoe hoger de locatie scoort. Dit criterium is slechts een inschatting vanuit de projectgroep op het moment van het invullen van het afwegingskader.
 - **Ontwikkelingskansen** > ontwikkelingskansen kunnen kostenverhogend en vertraging werken. In de meer op de locatie van de ontwikkeling, hoe hoger de locatie scoort. Eigendomsproblemen, dat ook in mee. Op voorhand meer, geen sprake zijn van onoverkomelijke haalbaarheidproblemen.
- Eenige criteria hadden overigens een dubbele waarde, omdat deze belangrijk werden geoordeeld in de afweging. De betrof de volgende criteria:
- Eigendomssituatie
 - Transformatiepotentie
 - Overstapingsmogelijkheid
 - Kansen voor ruimtelijke impuls/verbetering dorpskern
 - Nabijheid voorzieningen



Tijdens werkateliers is er volgens bovenstaande ontwikkelingsdiscussie geweest over welke locaties in stelling zouden kunnen worden getracht. Dat zijn voor de vijf grote kernen steeds enkele locaties. Het bovenstaande afwegingskader heeft geholpen om de discussie te voeren en te stroomlijnen, en om uiteindelijk een (smeltelijke) keuze te maken. Nadat het projectteam het afwegingskader heeft ingevuld tijdens de werkateliers heeft het project team advies van het college uitgebracht voor de naar mening van het projectteam te kiezen ontwikkelde locaties.

Na het vaststellen van de locaties in de kernen wordt per locatie een startdocument opgesteld waarin de uiteindelijke ruimtelijke, beleidsmatige en programmatische uitgangspunten worden vastgelegd. Vervolgens wordt op basis van deze uitgangspunten een ruimtelijke visie ontwikkeld, waarin de ruimtelijke infrastructuur wordt voorgedragen. Deze ruimtelijke visie vormt uiteindelijk een de basis voor het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan kan onder regie van de gemeente worden uitgewerkt of wordt door een ontwikkelaar opgesteld, waarbij de gemeente het plan toetsen aan de hand van voorgaande producten.

Doorlopen proces

In het voorjaar van 2021 is gestart met het inventariseren van mogelijke locaties binnen de gemeente. Dit was een long list, op basis van het beschikbare en het veldonderzoek. Bij een aantal

overleggen met diverse vakdisciplines is gekomen tot een short list van mogelijke locaties per kern (zoals eerder beschreven vallen diverse locaties op voorhand af door andere ruimtelijke claims, ruimtelijke onmogelijkheden en/of beleid) en zijn de criteria voor het afwegingskader gezamenlijk samengesteld.

In de zomer van 2021 zijn de locaties van de short list door het projectteam beoordeeld op basis van het afwegingskader. Hieruit volgde een conceptkeuze van de locaties. In september 2021 is het afwegingskader en de desbetreffende locatiekeuzen besproken met het College. Om een beter beeld te krijgen van het totaal aan nieuwbouwlocaties (als ook binnenstedelijk) is op verzoek van het College in het najaar 2021 een totaalplan geproduceerd, met daarop aangegeven alle centrale nieuwe (uitbreidings)locaties en daarnaast een versie met de voorkeurslocaties voortvloeiend uit het afwegingskader. In november 2021 en januari 2022 zijn de uitkomsten nogmaals uitvoering besproken.

Dit heeft geleid tot een Collegebesluit omtrent de nieuwbouwlocaties in de kernen, welke de basis vormt om over te gaan tot het maken van de startdocumenten en de ruimtelijke visies voor de locaties.

4. Vorden

In beeld zijnde locaties voor woningbouw

In Vorden zijn naast de inbreidinglocaties binnen de kern-4 versie potentiele uitbreidinglocaties voor woningbouw in beeld geweest. Dit betreft:

- **Almenseweg**: aan de noordoostzijde van het dorp, tussen spoorweg en de Almenseweg ligt een groot veld, waar woningbouw zou kunnen plaatsvinden, in aansluiting op de ontwikkeling van de nieuwe middelbare school. Het betreft de grootste locatie in Vorden van ca. 7,9ha.
- **Brandweer**: rondom de brandweerlocatie kan op het naastgelegen open veld en mogelijk gedeels de bestaande woonkavels tot aan de N319 woningbouw worden gepleegd. De locatie is 4,5ha, overigens inclusief de kavels van de bestaande woningen.
- **OUDE ZUTPHENSEWEG**: ten noorden van de locatie Almenseweg ligt een agrarisch veld welke kan worden ingezet voor woningbouw. De locatie is 3,0ha.
- **Nieuwstad**: aan de zuidoostzijde van Vorden tussen Nieuwstad en de Rindweg ligt een garagebedrijf en een open veld. Deze locatie 2,8ha groot.
- **WERF - HET HOGE**: langs Het Hoge, ter hoogte van de voormalige gemeenteverf zou een stuk landchap-ingeret kunnen worden voor woningbouw. De omvang van de locatie betreft 2,0ha en is in het bezit van de gemeente.
- **Kompaan College**: de beide locaties van het Kompaan College zouden ingezet kunnen

- worden voor woningbouw. De locaties zijn gezamenlijk ca. 0,9ha groot.
- **WEEVERS**: Het bedrijfsland van Weevers zou ingezet kunnen worden als woningbouwlocatie. Ook deze locatie is ca. 0,9ha groot.
- **LINT 'HET HOGE'**: Het bebouwd gebied aan het Het Hoge zou aan de zuidoostzijde van het veld ingezet kunnen worden, op de aangegeven locatie. Deze locatie is ca. 0,7ha groot.

VORDEN

ALMENSEWEG



Omvang	7,9 ha
Hoofdstruktuur	10% 106
Netto omvang	6,1 ha
Capaciteit (woningen)	10 w/ha: 70
	15 w/ha: 106
	20 w/ha: 141
	25 w/ha: 177

BRANDWEER



Omvang	4,5 ha
Hoofdstruktuur	5%
Netto omvang	4,2 ha
Capaciteit (woningen)	10 w/ha: 42
	15 w/ha: 63
	20 w/ha: 84
	25 w/ha: 105

OUDE ZUTPHENSEWEG



Omvang	3,0 ha
Hoofdstruktuur	0%
Netto omvang	2,9 ha
Capaciteit (woningen)	10 w/ha: 28
	15 w/ha: 40
	20 w/ha: 53
	25 w/ha: 67

NIEUWSTAD



Omvang	2,8 ha
Hoofdstruktuur	0%
Netto omvang	2,7 ha
Capaciteit (woningen)	10 w/ha: 26
	15 w/ha: 40
	20 w/ha: 53
	25 w/ha: 67

WERF - HET HOGE



Omvang	2,0 ha
Hoofdstruktuur	0%
Netto omvang	1,9 ha
Capaciteit (woningen)	10 w/ha: 18
	15 w/ha: 28
	20 w/ha: 37
	25 w/ha: 46



KOMPAAN COLLEGE



Omvang	0,9 ha
Hoofdstruktuur	0%
Netto omvang	0,8 ha
Capaciteit (woningen)	10 w/ha: 8
	15 w/ha: 12
	20 w/ha: 16
	25 w/ha: 21

WEEVERS



Omvang	0,9 ha
Hoofdstruktuur	0%
Netto omvang	0,8 ha
Capaciteit (woningen)	10 w/ha: 8
	15 w/ha: 12
	20 w/ha: 16
	25 w/ha: 21

LINT 'HET HOGE'



Omvang	0,7 ha
Hoofdstruktuur	0%
Netto omvang	0,6 ha
Capaciteit (woningen)	10 w/ha: 6
	15 w/ha: 9
	20 w/ha: 12
	25 w/ha: 15

Pagina: 9

	Nummer: 1	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Notitie	Datum: 7-6-2023 18:08:24
	[redacted] p.b.v. opmerkingen [redacted] tekst nog een keer nalopen. Geldt ook voor Steenderen.			
	Nummer: 2	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Notitie	Datum: 14-6-2023 12:01:06
	Almense			
	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Notitie	Datum: 7-6-2023 18:01:57	
	fout komt een paar keer terug in de tekst.			
	Nummer: 3	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Notitie	Datum: 14-6-2023 12:03:24
	vanuit			
	Nummer: 4	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Notitie	Datum: 7-6-2023 18:03:26
	daarom			
	Nummer: 5	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Notitie	Datum: 14-6-2023 12:03:46
	mogelijk			
	Nummer: 6	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Doorhalen	Datum: 7-6-2023 18:03:59
	Nummer: 7	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Notitie	Datum: 7-6-2023 18:04:51
	weglaten?			
	Nummer: 8	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Doorhalen	Datum: 7-6-2023 18:04:39

BRONCKHORST WONINGBOUW

Afwegingsmatrix locatiekeuze
Landbouw voor overleg



VORDEN

KLUISSTADT

BRANDWIJDELOCATIE

BUURT ZUTPHENSEWEG

NEUWSTAD

WEERS - HET MOE

KOMPAAN COLLEGE

WEEVERS

LIJNT 'HET KORE'



resultaat	capaciteit	teken		scoren									
		teken	scoren	teken	scoren	teken	scoren	teken	scoren	teken	scoren	teken	scoren
14	7	+	81	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101
20	4	+	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
22	7	+	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
27	5	+	26	46	50	47	47	47	47	47	47	47	47
19	5	+	19	39	41	39	39	39	39	39	39	39	39
40	7	+	8	11	17	17	17	17	17	17	17	17	17
45	7	+	8	11	14	14	14	14	14	14	14	14	14
33	5	+	5	5	10	10	10	10	10	10	10	10	10

Keuze en bering locatie Almenesweg

Mede op basis van het voorgaand afwegingskader is de keuze gevallen op meerdere locaties in Vorden. Hieronder is een integrale onderbouwing te vinden.

De transformatielocaties Kompaan College en Weevers scoren hoog. Dat heeft met name te maken met het eigenaarschap, dat het transformatielocaties betreffen, het te verwachten draagvlak en dat de locaties het omringende landschap niet of beperkt zijn afgedekt vanwege de ligging in de kern.

Beide locaties kunnen, mits beschikbaar, ingezet worden voor woningbouw. De schoollocaties van het Kompaan College komen binnenkort beschikbaar vanwege de nieuwbouw van het Kompaan College bij de Almenesweg. Bij de locatie van Weevers is de gemeente afhankelijk van de eigenaar van de bestaande locatie. De verlaten locaties kunnen met transformatie van het gebouw dan wel sloopt-nieuwbouw worden ingevuld.

De locaties van Weevers en het Kompaan College bieden echter te weinig capaciteit als wordt gekeken naar de vraag. Er moeten dus één of meerdere uitbreidingslocatie(s) worden aangewezen.

Als wordt gekeken naar de (roedenbouwkundige) hoofdstuur van Vorden vindt de gemeentelijke projectgroep het belangrijk dat een nieuwe locatie voor woningbouw relatief weinig invloed heeft op de hoofdstuur en zorgvuldig binnen deze structuur

kan worden ingepast. Ook is het belangrijk dat de locatie niet een (te) grote impact heeft op het omringende landschap.

Op basis van deze wens en het afwegingskader is de Almenesweg in beeld gekomen. Op deze locatie wordt reeds het nieuwe Kompaan College gerealiseerd. Fietst is maakt Vorden hiermee al een serieuze sprong over het spoor. Op deze ontwikkelingen aangesloten worden. Daarnaast wordt het omringende landschap, ondanks de invulling van de agrarische gronden, op de locatie, zo min mogelijk, negatief zijn afgedekt door de ligging tussen de bestaande kern en de aanwezige lintbebouwing aan de Almenesweg.

Drie andere agrarische kernlocaties, namelijk Oude Zutphenseweg, Brandweer en Nieuwstad, Brandweer is qua bereikbaarheid een zeer gunstige locatie, maar toch afgevoerd vanwege de complexiteit. Niet in de laatste plaats vanwege de bestaande kavels die aangekocht zouden moeten worden. Indien dit niet mogelijk zou zijn, dan is de locatie van beperkte omvang en daarmee minder interessant. Nieuwstad aan de zuidzijde van Vorden heeft ook een wat meer ingewikkelde eigenaars situatie, en scoort daarmee, ondanks de uitstekende bereikbaarheid minder goed. Ook is het een voorwaarde voor de woningbouw dat de bedrijfspand (garage en tankstation) zouden worden vernieuwd vanwege de milieuhandelingen in relatie tot de (toch al beperkte) capaciteit van de locatie. Daarnaast ligt deze locatie landschappelijk gevoelig. Enerzijds is er

de kans om een nieuwe dorpskern te realiseren, anderzijds is de impact op het (omringende) huidige landschap aldus fors.

Dat geldt minder mate voor de Almenesweg. De locatie Oude Zutphenseweg scoort bijna even goed als de Almenesweg. Toch ligt deze in de structuur van Vorden wat anderszins. De Oude Zutphenseweg is prima voor te stellen als vervolgfase als de Almenesweg is uitontwikkeld, maar dat is op dit moment niet aan de orde.

Een groot voordeel van de Almenesweg is dat de locatie een hoge capaciteit kent, wat wettelijk is gezien de vraag naar nieuwe woningen, maar ook vanuit de wettelijke 'papierlocatie' den wat grotere locatie is makkelijker te ontwikkelen dan twee of drie locaties rondom te kern.

Zodat hiervoor al aangegeven is de landschappelijke impact relatief beperkt (ligging tussen kern en bebouwingen), maar uiteraard is wel aandacht nodig voor de landschappelijke inpassing, vooral aan de noordzijde van het gebied. De westzijde van het plangebied aan de zijde van het spoor zou stedenbouwkundig juist wat 'leger' ingezet mogen worden, uiteraard wel passend bij de oude locaties van Vorden.

De huidige beoogde bouw zou mogelijk als volgt ingepast kunnen worden, als één van de kwaliteitskeuze cultuurhistorische dragers van de nieuwe buurt. Dat zien we als een mooie kans voor de buurt! Andere locaties hebben deze kwaliteit niet.

 Nummer: 1 Auteur:  Onderwerp: Notitie Datum: 7-6-2023 18:07:57
tekst doorlopen o.b.v. enkele aangepaste scores n.a.v. het overleg (geldt ook voor Steenderen).

De Almersseweg scoort iets minder goed op het gebied van ontsluiting. De locatie ligt wat verder van belangrijke ontsluitingswegen naar Zutphen en Doetinchem. Autoverkeer moet door het dorp naar deze ontsluitingswegen. Toekomstig is de verwachting dat dit verkeer wel opgenomen kan worden op de Mispel, wat het mogelijk na herinrichting. Autoverkeer naar het centrum kan via de Almersseweg. Aandachtspunt op brede wegen is een veilige overstek van de spoorweg. Fietsverkeer volgt doeltreffende wegen en verdienen ook aandacht hieromtrent. Niet in de laatste plaats omdat het fietsverkeer toeneemt door de komst van het Kompas College.

Delen van de locatie zijn wat lager gelegen. Belangrijk is dat bij de ontwikkeling van het gebied voldoende ruimte wordt gegeven aan groen en waterberging. Wat dat betreft bieden de dichtheden voor het dorp meer is gemeend kansen om een natuurinclusieve en klimaatadaptieve buurt te realiseren.

De Almersseweg scoort dus 2 en heeft de score van de projectgroep en 2 met in het midden van de gemeente dat de omwonenden het inzien van Almersseweg als woonbouwlocatie als een bedreiging van hun huidige leefomgeving ervaren. Zorgvuldige inpassing is niet zo belangrijk als zorgvuldig omgaan met de buurt. Maar dat neemt niet weg dat, ondanks de benoemde zorgvuldigheid, er een hoop gaat veranderen in de leefomgeving van omwonenden.

Kortom, in het kaart mag even de voordelen en de aandachtspunten voor De Kwakel als woningbouwlocatie:

Voordelen gekozen locatie

- Locatie is al omsloten door structurerende elementen;
- Daardoor een meer als vastlopende insluiting binnen de hoofdstructuur van de kern Vorden;
- Relatief weinig impact op het omliggende landschap;
- De bestaande boerderijkavel kan de cultuurhistorische smaakmaker van de locatie worden;
- Weinig invloed van inleidend contour;
- Het centrum van Vorden en bijbehorende voorzieningen liggen relatief nabij;
- Goede mogelijkheden voor ontsluiting van de buurt voor langzaam verkeer, over bestaande structuren;
- Er kan na de ontwikkeling van de Almersseweg relatief gemakkelijk doorontwikkeld worden op de locatie Oude Zutphenweg, mits daar tegen die tijd behoefte aan is.

Aandachtspunten gekozen locatie

- Zorgvuldige overgang van de nieuwe buurt naar het omliggende landschap (noordzijde), het naastgelegen bebouwingsmilieu (oostzijde) en de nieuwe school (zuidzijde).

- Ontsluiting van het gebied voor de auto;
- Waterberging duidelijk situeren op de natere delen van de locatie. Bebouwingdichtheid afstemmen op de (benodigde ruimte voor) waterberging.



 Nummer: 1 Auteur:  Onderwerp: Notitie Datum: 7-6-2023 18:09:32
Opmerkingen  verwerken: B. Galleestraat e.d.

 Nummer: 2 Auteur:  Onderwerp: Notitie Datum: 14-6-2023 12:07:37
politiek weglaten



5. Steenderen

In beeld zijnde locaties voor woningbouw

In Steenderen zijn diverse potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw in beeld geweest. Dit betreffen:

- **Olthmansstraat 15**, aan de westzijde van kern, te zuiden van de Olthmansstraat ligt een agrarische kavol, waar mogelijk twee woningbouw kan worden gerealiseerd. Deze kavol is ca. 7,9ha.
- **Bronkhorsterweg**, tussen de Bronkhorsterweg en de bestaande kern ligt een agrarische kavol van ruim 3 ha.
- **Timpweg**, aan de oostzijde van Steenderen ligt de locatie Timpweg, het betreffen enkele agrarische velden ten zuiden van de Aviko-fabriek. Deze locatie is nagenoeg even groot als de locatie aan de Olthmansstraat, namelijk 7,9ha.

STEENDEREN



OLTMANSSTR. 15

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

Capaciteit # woningen
10 w/ha: 71
15 w/ha: 106
20 w/ha: 142
25 w/ha: 177



BRONKHORSTERWEG

Omvang: 3,1 ha
Hoofdinrichtuur: 9%
Netto omvang: 2,8 ha

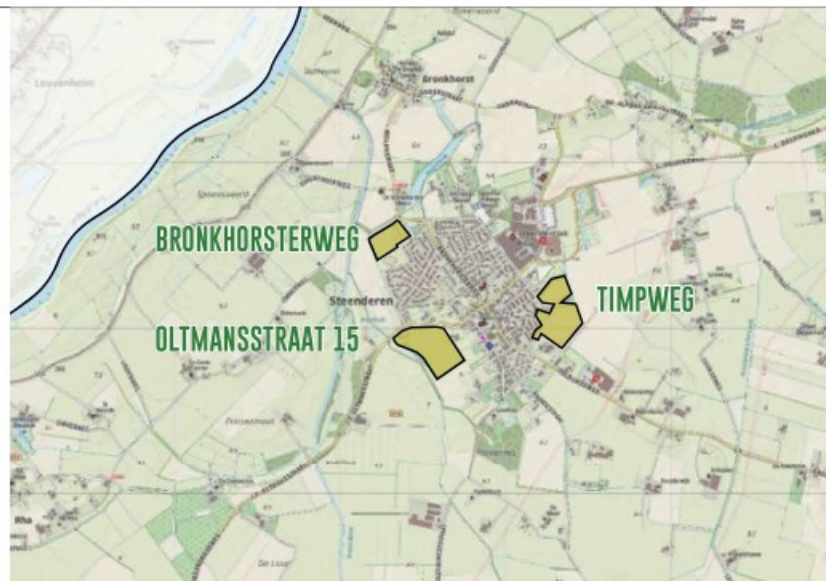
Capaciteit # woningen
10 w/ha: 29
15 w/ha: 44
20 w/ha: 59
25 w/ha: 74



TIMPWEG

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

Capaciteit # woningen
10 w/ha: 71
15 w/ha: 106
20 w/ha: 142
25 w/ha: 177



Afwegingskader Steenderen

Hieronder worden voor de locaties beknopt alle afwegingen per criterium langsgeslagen.

- **Beleidskaderlocatie** Het aantal eigenaren van de locatie Bronkhorsterweg is beperkt en scoort daarmee goed. De Oltmansstraat heeft veel eigenaren en scoort slecht. De Timpweg heeft 4 eigenaren en scoort ook niet heel goed.
- **Landbouwlocatie** Geen van de locaties betreffen transformatielocaties en scooren dus laag.
- **Plaatslocatie** De Oltmansstraat en de Timpweg zijn relatief grote locaties. De Bronkhorsterweg is kleiner. Niettemin scooren alle locaties goed, omdat ook de Bronkhorsterweg kan worden aan de beoogde woningbouwopgave.
- **Milieusituatiewaarden** De milieutoets op van de meest ten noorden van de Bronkhorsterweg ligt geen milieutoets te behoren op de potentiële woningbouwlocatie aan de Bronkhorsterweg, in geval van woningbouwontwikkeling aan de Oltmansstraat vervalt de milieuhindercontour van de aanwezige agrarische bedrijvigheid. De Timpweg kent wel een agrarische milieuhindercontour.
- **Plaats in landschap** Steenderen wordt omringd door waardevol landschap, voor alle locaties geldt daarom dat ze in min of meer deze mate in een waardevolle

landschappelijke omgeving liggen, met name aan beschermend landschap. Het landschap is goed herkenbaar, scoort goed op basis van het landschap en goed op basis van het natuur. Op dit criterium maken we onderscheid, dat heeft geen onderscheid.

- **Tuinsituatie** Qua fensing kunnen alle locaties, met het oog op de woningbouwopgave in Steenderen, allen prima worden getroffen en scooren daarom allen gelijkwaardig.
- **Ontwikkelingspotentieel** Vanwege het verspreide eigendomsschap scooren de Oltmansstraat en de Timpweg laag. Tegelijkertijd scoort de Bronkhorsterweg ook laag, omdat er per definitie geen hoge ontwikkelingspotentieel in Steenderen wordt verwacht. Daarom zou een hoge score voor de Bronkhorsterweg niet helemaal terecht zijn.
- **Landbouwlandbouwlocatie** Ondanks de ligging in de buurt van de ontbijt en de Timpweg scoort de locatie Timpweg slecht, omdat er geen verbinding mogelijk is met deze weg. De locatie wordt verder omgeven door landschap en een voorwerp met een effenrichting met maar een beperkte doorgang naar de Timpweg. De locatie Oltmansstraat kan via de Oltmansstraat worden aangesloten en de locatie Bronkhorsterweg via de Bronkhorsterweg, al bij een dergelijke wegen in de omgeving beperkt van omgeving.

- **Kansen voor ruimtelijke inrichting** Voor de locaties geldt dat deze allen aan de rand van de kern Steenderen liggen. Er wordt echter in de afweging geen verschil gemaakt in de weging, aangezien de ene locatie niet meer kansen biedt dan de andere op het gebied van een ruimtelijke impuls of een verbinding aan de transformatie ten opzichte van de huidige situatie.
- **Landschappelijke inrichting** De kansen om de locaties zonder grote impact goed landschappelijk in te passen zijn beperkt. De aangewezen locaties in Steenderen liggen allemaal aan een open landschap. De impact op het landschap zal in alle gevallen niet gering zijn. De inpassing van de locaties in de omgeving verdient daarom ook de aandacht en scooren daarom allemaal laag op dit criterium.
- **Plaats van de locatie** De uitbreidingslocaties geldt dat de gemeente kansen ziet om klimaatadaptieve maatregelen te nemen. De nieuwe buurt wordt klimaatadaptief ontworpen, conform de meest recente inzichten. De gemeente ziet echter tussen de locaties, ondanks het veel verschil in (bestaande) kansen voor klimaatadaptatie. De locaties scooren daarmee allemaal gemiddeld. Alleen vanuit klimaat rijdt naar de kans van wateroverlast bij de bouwlocaties blijkt dat de Timpweg iets minder geschikt voor is.

is dan de overige locaties. Daarom springt de Timpweg er in positieve zin uit.

- **Bestaande voorzieningen** Alle locaties liggen in de buurt van de bestaande voorzieningen van Steenderen. Er is geen verschil in scoring aangebracht.
- **Plaatselijke voorzieningen** De gemeentelijke voorzieningen liggen in dat er redelijk wat draagvlak is om in Steenderen woningbouw toe te voegen. De Timpweg krijgt echter direct aan bestaande voorzieningen, dat geldt in mindere mate voor de Bronkhorsterweg en de Oltmansstraat. Daarom scooren de laatste twee locaties iets beter.
- **Plaatselijke voorzieningen** Op elk van de locaties spelen uitbreidende zaken die ontbreken ook met zich mee brengen. Dat geldt voor elke locatie en daarom is er geen verschil in scoring aangebracht.



 Nummer: 1 Auteur:  Onderwerp: Notitie Datum: 7-6-2023 18:18:50
reactie  verwerken.

input		output	
	Total passenger boards		Passenger boardings
11	3	71	106 142 177
12	2	71	106 142 177
17	1 *	26	44 59

Keuze en beargumentering locatie Bronkhorsterweg

Mede op basis van het voorgaand afwegingskader is de keuze gevallen op de Bronkhorsterweg in Steenderen. Hieronder is een integrale onderbouw te vinden.

De locatie scoort redelijk gelijkwaardig in het plwingsloade. Als wordt gekeken naar de (stedenbouwkundige) hoofdstructuur van Steenderen vindt de gemeentelijke projectgroep het belangrijk dat een nieuwe locatie voor woningbouw relatief weinig invloed heeft op de hoofdstructuur en zorgvuldig binnen deze structuur kan worden ingepast. Dat is echter voor alle locaties in min of meerdere mate voorstelbaar.

Ook is het belangrijk dat de locatie niet een (te) grote impact heeft op het omliggende landschap. Daarin scoren de locaties ook gelijkwaardig. Voor alle locaties geldt dat er behoorlijk aandacht moet zijn om de lokale landschappelijk in te passen in de (open landschappelijke) omgeving.

De Timpweg valt echter als eerste af vanwege de ontsluiting en de milieuhindercontouren aldaar. Ook de mogelijkheden om de locatie aan te sluiten de bestaande kern zijn beperkt.

De Dijkmansstraat wordt vergelijkbaar als de Bronckhorsterweg, maar verliest het van de Bronckhorsterweg op het gebied van de eigendomsituatie. De Bronckhorsterweg kent minder eigenaren en lijkt daarmee gemakkelijker te

ontwikkelen. De Bronkhorsterweg heeft daardoor de voorkeur. Dat de locatie het minst omvangrijk is, is geen issue. De locatie kan de vraag naar woningen in de kern goed herbergen.

Voordelen gekozen locatie

- Situatie met bezit (aantal eigenaren);
- Ontsluiting mogelijk via Brinkhorstweg, in h.o.d. de centrale as;
- Mogelijkheden voor langzaam verkeer routes direct op de kern (De Eiken);
- Zicht op de molen;
- Weinig invloed van milieu-inbrengingen;
- De voorzieningen van Steenderen liggen relatief nabij

Aandachtspunten gekozen locatie

- Zorgvuldige overgang van de nieuwe buurt naar het omliggende landschap.
- Ontsluiting van het gebied voor de auto. De huidige Brinkhorsteweg zal aan de noordzijde van de kern moeten worden heringericht.
- Een langzaam verkeersroute naar De Eiken is zeer wenselijk.
- Waterberging dusdanig situeren op de natere delen van de locatie. Bebouwingsdichtheid afstemmen op de (benodigde ruimte voor) waterberging.





gemeente Bronckhorst

