

Doorontwikkeling woningbouwstrategie Bronckhorst

Aan de slag met uitbreidingslocaties

Januari 2022



gemeente Bronckhorst

1. Uitbreidingslocaties



Zoektocht potentiële locaties

Werkwijze

- Inventarisatie potentiële locaties kleine en grote kernen
- Vooral op basis van kennis in huis, maar ook zijn en worden locaties door grondeigenaren en ontwikkelaars 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 (GNN / GO / Nationaal Landschap)
- Huidig gebruik/ bestemming

Scoren op:

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



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 inbreidings- en transformatielocaties (voorkeur)
- Sturing van gemeente op woonprogramma (type, prijs, doelgroep, huur/koop), ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing
- Zoveel mogelijk publiekrechtelijk regelen
- Afhankelijk van locatie: keuze maken instrument grondbeleid en ruimtelijk proces



Hengelo: De Kwekerij



Gefaseerd ca. 140 woningen te ontwikkelen

Planning start bouw: 2023 / 2024

Eigendom: 1 eigenaar

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



gemeente Bronckhorst

Hengelo: De Kwekerij



Grondbeleid: aanpak en aandachtspunten:

- In eigendom ontwikkelaar
- Bestemmingsplan met exploitatieplan opstellen of Anterieure overeenkomst met ontwikkelaar sluiten

Gefaseerd ca. 140 woningen te ontwikkelen

Planning start bouw: 2023 / 2024

Eigendom: 1 eigenaar



gemeente Bronckhorst

Zelhem: Hummeloseweg



Gefaseerd ca. 50-60 woningen te ontwikkelen

Planning start bouw: 2025

Eigendom: 2 eigenaren; gemeente 2 kavels

Argumenten

- Kansen voor extra ruimtelijke impuls/verbetering dorpsafronding
- 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)
- Nog geen definitief besluit locatie gemeentewerf



gemeente Bronckhorst

Zelhem: Hummeloseweg



Gefaseerd ca. 50-60 woningen te ontwikkelen

Planning start bouw: 2025

Eigendom: 2 eigenaren; gemeente 2 kavels

Grondbeleid: aanpak en aandachtspunten:

- In eigendom bij een nieuw opgerichte gemeenschappelijke eigenaar c.q. ontwikkelaar
- Bestemmingsplan met exploitatieplan opstellen of Anterieure overeenkomst met ontwikkelaar sluiten
- Met gemeentewerf erbij: beter integraal (water)plan bedenken, incl. aandacht voor bv rioolopvang en zonnepark



gemeente Bronckhorst

Vorden: Almenseweg



Gefaseerd ca. 125 woningen te ontwikkelen

Planning start bouw: 2026

Eigendom: 1 eigenaar

Argumenten

- Te combineren met de (gebieds)ontwikkeling m.b.t. VO Vorden
- Kansen voor extra ruimtelijke impuls
- Goede ligging t.o.v. centrum, bestaande infrastructuur en voorzieningen

Aandachtspunten:

- Proces: houdt verband met afspraken en toezeggingen VO Vorden
- Eerdere toezegging omwonenden
- Eerst school ontwikkeling en huidige projectleider woningbouw voorbereiden
- Bestemming agrarisch
- Ligging in GO en Nationaal Landschap
- Ontsluiting
- Participatie: draagvlak omgeving



gemeente Bronckhorst

Vorden: Almenseweg



Grondbeleid: aanpak en aandachtspunten:

- Eén grondeigenaar
- Bestemmingsplan met Exploitatieplan maken of anterieure overeenkomst met ontwikkelaar
- Opnieuw Wvg vestigen niet mogelijk binnen 2 jaar

Gefaseerd ca. 125 woningen te ontwikkelen

Planning start bouw: 2026

Eigendom: 1 eigenaar



gemeente Bronckhorst

Steenderen: Bronkhorsterweg



Gefaseerd ca. 50 woningen te ontwikkelen

Planning start bouw: 2027

Eigendom: 5 eigenaren

Argumenten

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

Aandachtspunten:

- Landschappelijke inpasbaarheid



gemeente Bronckhorst

Steenderen: Bronkhorsterweg



Gefaseerd ca. 50 woningen te ontwikkelen

Planning start bouw: 2027

Eigendom: 5 eigenaren

Grondbeleid: aanpak en aandachtspunten:

- Meerdere grondeigenaren
- Bestemmingsplan met exploitatieplan opstellen of wachten totdat een marktpartij zich meldt.
- Er zijn veel zakelijke rechten op de percelen gevestigd. Opstalrechten voor nutsvoorzieningen voor verschillende partijen, zoals Waterstromen Steenderen, Waterstromen Olburgen, Gemeente Zutphen en Gemeente Bronckhorst en Waterschap Rijn en IJssel.
- Dit vraagt nader onderzoek wat deze voorzieningen voor invloed hebben op een woningbouw-ontwikkeling.
- Afbakening is een aandachtspunt, een overweging is om de kleine percelen - tuinen bij woningen - daar niet in mee te nemen.



gemeente Bronckhorst

Hummelo: Zelhemseweg



Gefaseerd ca. 50 woningen te ontwikkelen

Planning start bouw: 2027

Eigendom: 1 eigenaar

Argumenten

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

Aandachtspunten:

- Locatie leent zich niet echt voor fasering
- Bestemming agrarisch met waarden - landschap
- Goede inpassing (Rijks-) monumentale boerderij / archeologische waarde
- Is er voldoende vraag om zowel in Hoog-Keppel (voetbalvelden) als in Hummelo met grotere locatie aan de slag te gaan?
- Eerst gebiedsanalyse: er zijn nog meerdere locaties en partners om te verkennen, natuurlijker proces. Apart voorstel hoe aan te pakken (incl. dbo, corporaties, eigenaren/bedrijven). Op basis van deze bevindingen besluiten nemen.



gemeente Bronckhorst

Hummelo: Zelhemseweg



Gefaseerd ca. 50 woningen te ontwikkelen

Planning start bouw: 2027

Eigendom: 1 eigenaar

Grondbeleid: aanpak en aandachtspunten:

- Bestemmingsplan met exploitatieplan opstellen
- De 2 percelen zijn n Eigendom bij A.R.E.P.L. van Rechteren Limpurg. Dit is de kasteelheer, die heeft veel bezit rond Hummelo!
- Kans is groot dat percelen vallen onder de wet NSW-landgoed 1928. Dit maakt het lastig om de gronden te ontwikkelen. Landgoederen worden bij wijzigingen in de NSW beschikking geconfronteerd met fiscale gevolgen. Een ontwikkeling kan hierdoor behoorlijke vertraging oplopen. -



gemeente Bronckhorst

Werkwijze en aanpak



gemeente Bronckhorst

Waar starten we mee?

Prioritering

- | | |
|---------------------------------|---------------------------|
| 1. Hengelo: De Kwekerij | 1 ^e helft 2022 |
| 2. Hummelo: gebiedsanalyse | 1 ^e helft 2022 |
| 3. Zelhem: Hummeloseweg | 2 ^e helft 2022 |
| 4. Vorden: Almenseweg | 1 ^e helft 2023 |
| 5. Steenderen: Bronckhorsterweg | 2 ^e helft 2023 |



Werkwijze: regie op uitwerking

Organisatie

- Aansturing proces vanuit bestaand kernteam woningbouw
- Regie en realisatiekracht organiseren
- Projectmatig *samen* werken als werkwijze 'on the job' ontwikkelen
- Aantrekken projectleider en vormen projectteams (intern)
- Persoonlijk contact organiseren
- Bewuste keuze participatie en i.r.t. doelen per locatie
- Communicatie: proactief, tijdig, actueel en informatief richting inwoners, belanghebbenden



Werkwijze: regie 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
- Ruimtelijke procedures: bestemmingsplan, omgevingswet
- Grondbeleid: anterieure overeenkomst, exploitatieplan



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



Werkwijze: regie op uitwerking

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**

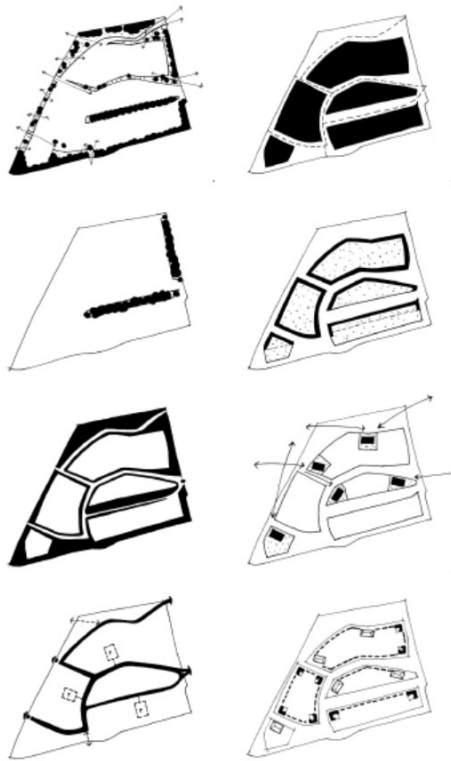


gemeente Bronckhorst

Werkwijze: regie op uitwerking

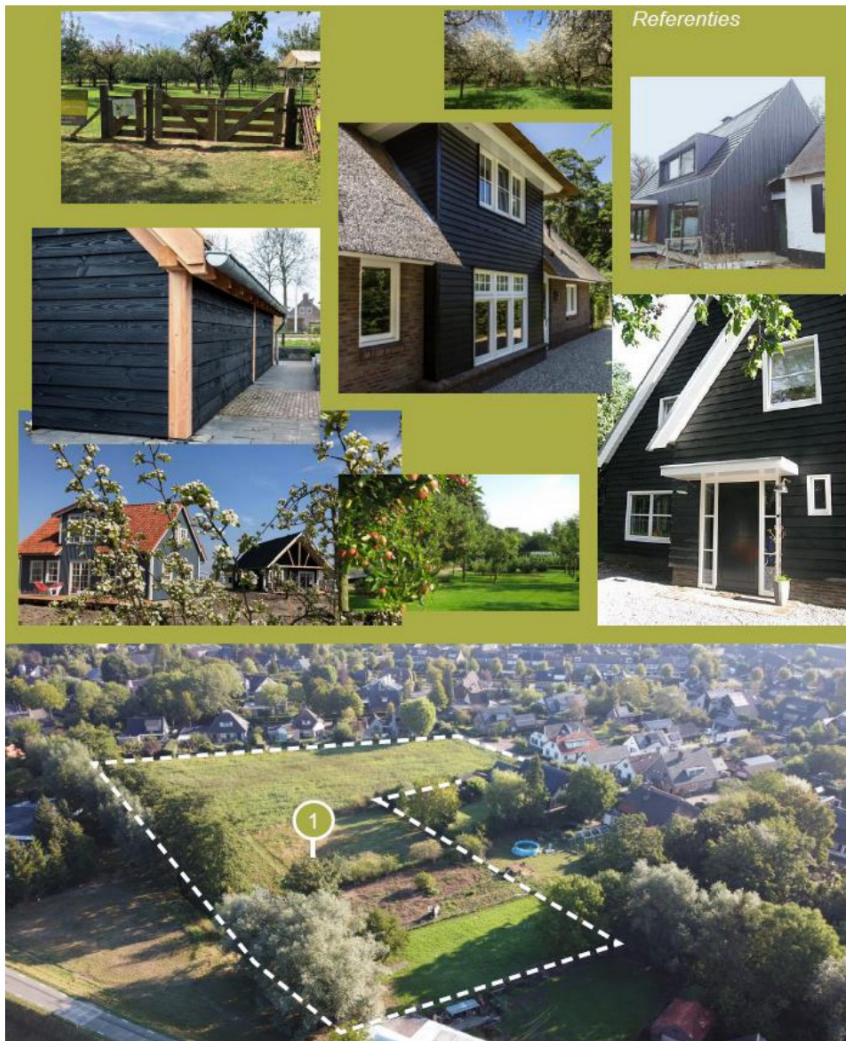
Locatiepaspoorten (voorbeeld)

- Hoofdstructuur



Werkwijze: regie op uitwerking

Locatiepaspoorten (voorbeeld)



- Referentiebeelden / duiding sfeer



gemeente Bronckhorst