



WELKOM

Toelichting locatiekeuze uitbreidingslocaties

1 februari 2023



gemeente Bronckhorst



Inleiding

- **Welkom**
- **Voorstel agenda vanavond**
 - Redenen uitbreidingslocaties
 - Terugblik: proces locatiekeuze 5 uitbreidingslocaties
 - Stand van zaken Hengelo en Zelhem
 - Vooruitblik: planning en besluitvorming incl. rol raad
- **In gesprek met elkaar en vragen beantwoorden**



Vooraf

- Maatschappelijke opgave om woningen toe te voegen
- Verantwoordelijkheid gemeente: doen wat nodig is voor Bronckhorst
- Gezamenlijk belang om dit goed te doen
- We hebben elkaar daarvoor nodig – raad & college & ambtenaren
- Belangrijk basisprincipe 'Samen optrekken om besluiten van de gemeente gezamenlijk uit te dragen en uit te voeren'



Noodzaak uitbreidingslocaties

- Urgentie: grote vraag naar extra woningen door
 - Gezinsverdunning
 - Arbeidsmarkttekort (5600 vacatures Achterhoek in 2022)
 - Wens om te wonen in eigen dorp (of terug te keren)
 - Nieuwkomers
 - Nieuwbouw voor vernieuwing, verduurzaming en doorstroming
- Ambitie: 1.700 tot 2.200 woningen toevoegen tot 2030
- Uitdaging: bouwen in het betaalbare segment
- Grotere uitbreidingslocaties nodig, naast inbreiding, transformatie en VAB's



Uitgangspunten uitbreidingslocaties

- Maatschappelijk belang staat voorop
- Regierol gemeente (startnotities/ruimtelijke visie/locatiepaspporten)
- Geen participatie over locatiekeuze
- Speculatie van gronden voorkomen
- Participatie over kwalitatieve invulling



Relevante besluiten

- Mei 2021 Raadsbesluit: naast inbreiding ook uitbreiding
- Sept. 2021 Informatieve raadsavond proces uitbreidingslocaties en consultatie raad over besluitvormingsproces
→ Locatiekeuze via collegebesluit
- Jan. 2022 Raadsbesluit: toevoegen 1.700 tot 2.200 woningen t/m 2030
- Feb. 2022 Collegebesluit locatiekeuzes en actieve info raad
- Juli 2022 Collegebesluit startnotities Hengelo en Zelhem en actieve info raad



Tijdslijn communicatie besluit '22

- 01-02 besluit uitbreidingslocaties (08-02 openbaar)
- 02-02 inlichten grondeigenaren
- 07-02 brieven naar aanwonenden + uitnodiging digitale infoavonden
- 09-02 besluit uitbreidingslocaties + bijlage op website
- 09-02 persbericht uitbreidingslocaties
- 21-02 start 5 digitale informatieavonden
- 17-03 opnames avonden en veel gestelde vragen/antwoorden op website
- 18-03 nieuwsbrief 1 Wonen in Bronckhorst uit (3x per jaar)



Het proces van de locatiekeuzes

- Ambtelijke werkgroep met diverse disciplines
- Aanpak:
 - Inventarisatie zoeklocaties per kern
 - Scoren locaties o.b.v. criteria
 - Integrale afweging locaties



Beoordeling locaties

Feitelijke criteria

- Eigendomssituatie
- Transformatielocatie
- Omvang locatie
- Milieuhindercontouren
- Ligging in waardevol landschap

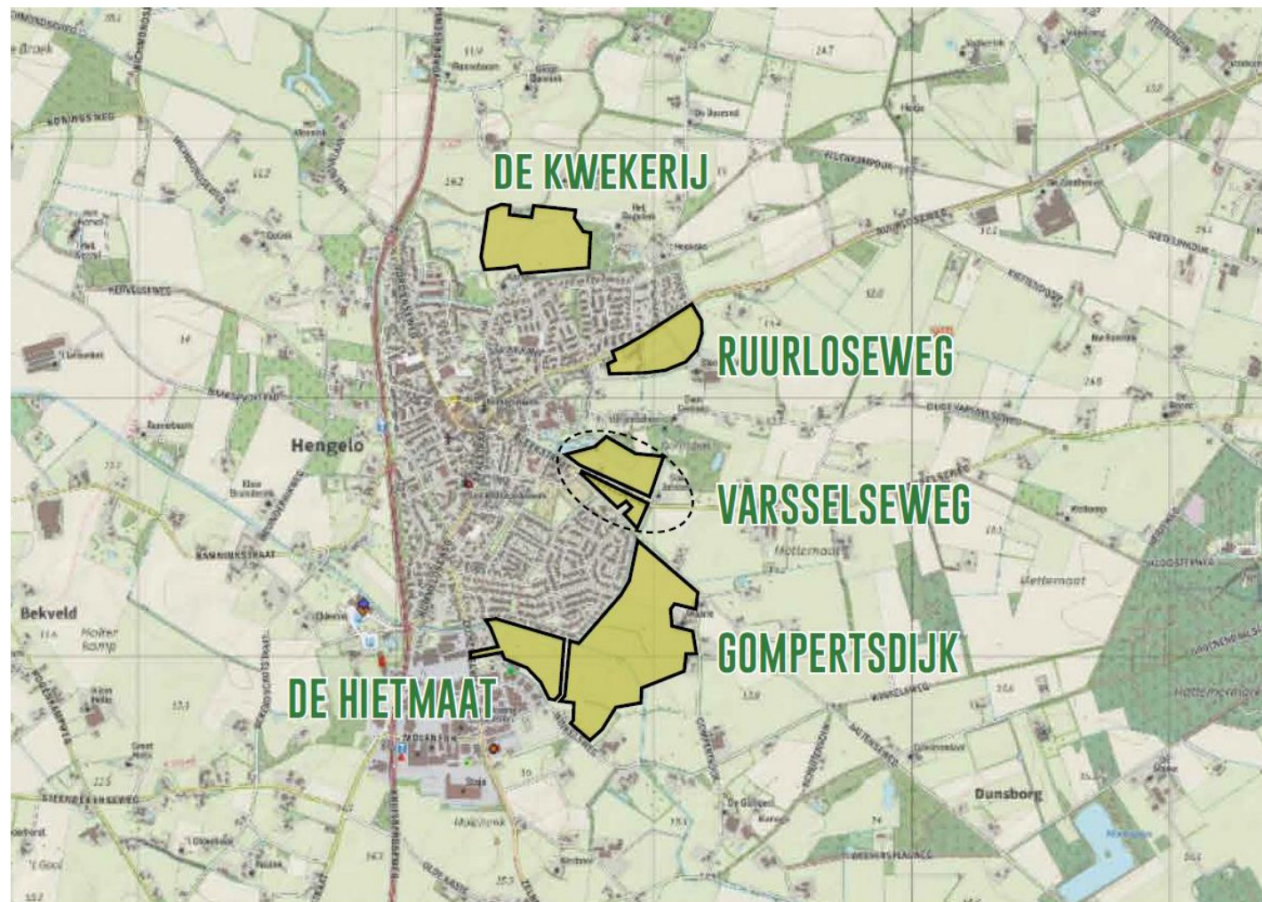
In te schatten criteria

- Mogelijkheid om te faseren
- Ontwikkelingsnelheid
- Ontsluiting
- Kansen voor ruimtelijke impuls
- Landschappelijke inpasbaarheid
- Klimaatadaptatie
- Nabijheid voorzieningen
- Draagvlak omgeving
- Ontwikkelrisico's



Zoeklocaties Hengelo

- De Kwekerij / Hiddinkdijk
- Ruurloseweg
- Varsselseweg
- Gompertsdijk
- De Hietmaat



Scoringslijst criteria

BRONCKHORST WONINGBOUW

Afwegingskader locatiekeuze
Leidraad voor overleg



HENGEL
GOMPERTSDIJK
DE KWEKERIJ
DE HIETMAAT
RUURLOSEWEG
VARSSELSEWEG



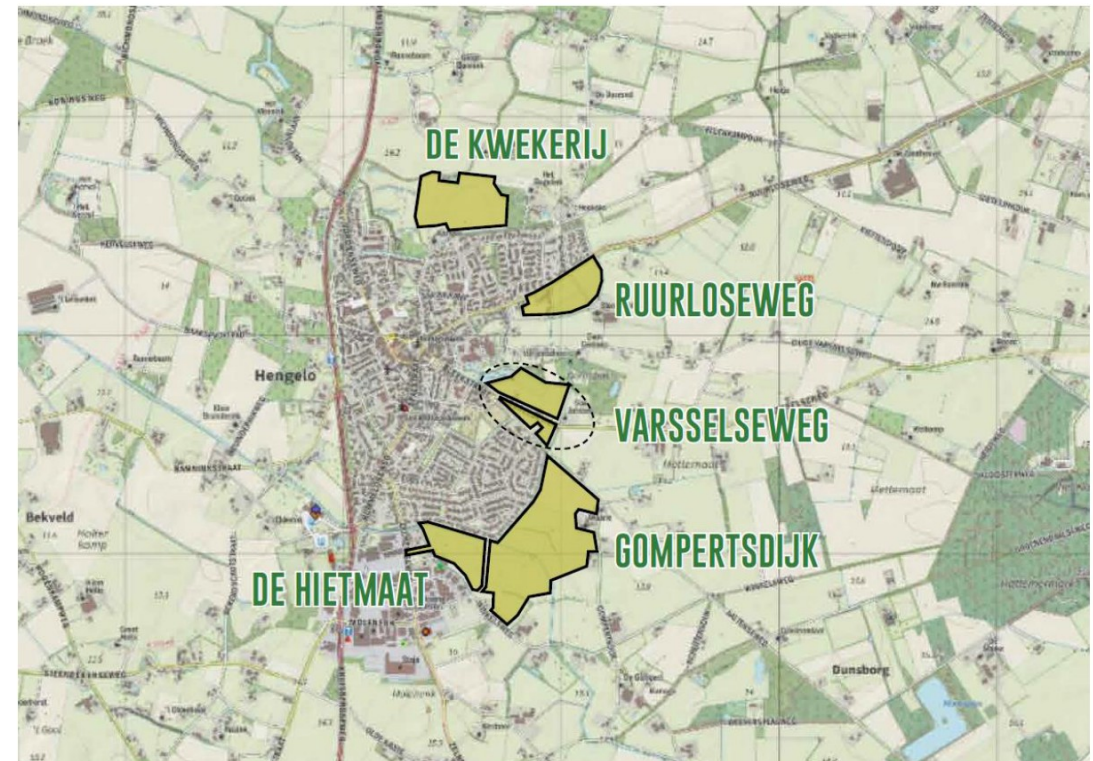
feiten					scoren								
Eigendommen	Transformatielocatie	Omvang locatie, ook i.r.t. opgave kern	Milieuhindercontour	Ligging in waardevol landschap	Te faseren	Ontwikkelbaarheid	Ontsluiting/bereikbaarheid	Kansen voor ruimtelijke impuls / verbetering dorpsafronding	Landschapelijke inpasbaarheid	Klimaatadaptatie	Nabijheid voorzieningen	Draagvlak omgeving	Ontwikkelrisico's
✗	✗	✓✓✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓	✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓	✓✓
✓✓	✗	✓✓✓	✓✓	✓	✓✓✓	✓✓	✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓
✓✓✓	✗	✓✓✓	✗	✓✓✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓
✓	✓✓	✓✓✓	✗	✓	✓✓	✓	✓✓✓	✓✓	✗	✓✓✓	✓✓✓	✓	✓✓
✓	✗	✓✓	✓	✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	✗	✓	✓	✓✓✓	✓	✓✓

resultaat		capaciteit			
Totaal puntenscore locatie	Rangschikking locatie per kern	bij 10 woningen / hectare	bij 15 woningen / hectare	bij 20 woningen / hectare	bij 25 woningen / hectare
27	5	178	267	356	445
37	1 ★	81	122	163	204
35	3 ★	49	74	99	124
33	4	48	73	97	122
26	6	36	55	73	91



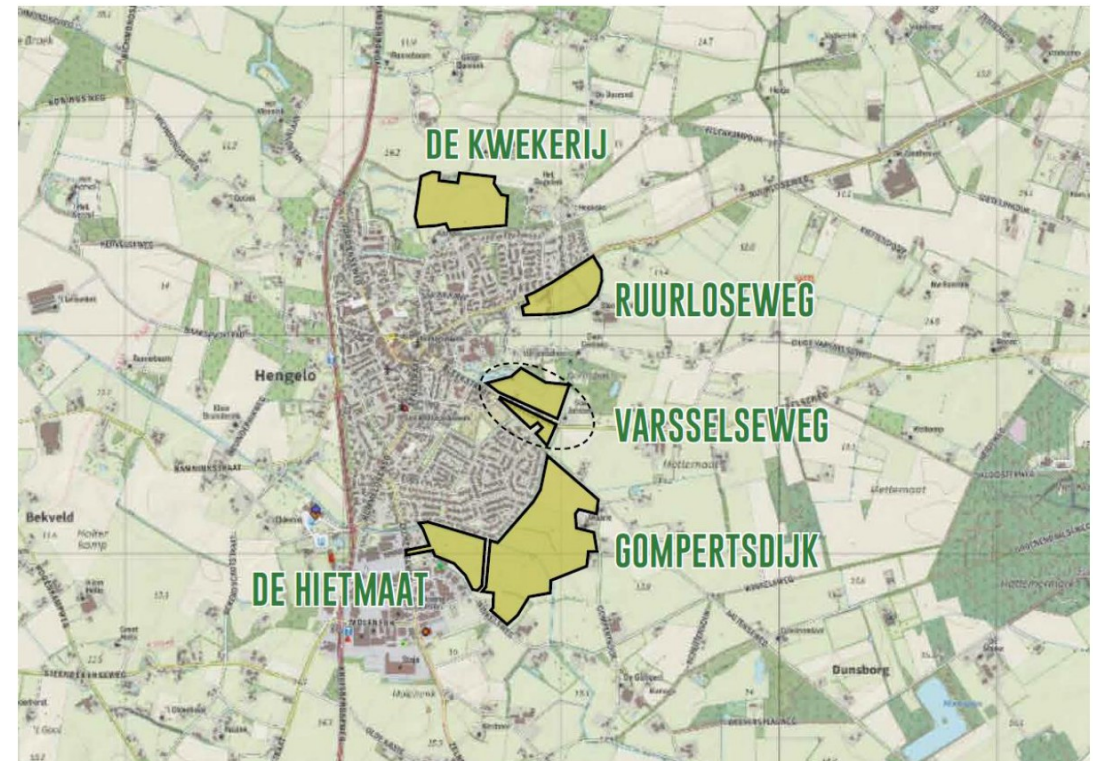
Integrale afweging locatie Hengelo

- Omvang locaties groot genoeg
- Faseringsmogelijkheden en ontwikkelrisico's zijn vergelijkbaar
- Alle locaties in min of meerdere mate in waardevol landschap





- Landschappelijke inpasbaarheid van Ruurloseweg, Varsselseweg en Gompersdijk scoort laag: aantasting groene wig of open gebied
- De Kwekerij en de Hietmaat zijn beter landschappelijk inpasbaar





- De Hietmaat en De Kwekerij minste impact op hoofdstructuur Hengelo
- De Hietmaat scoort slecht op milieuhindercontouren
- De Kwekerij (Hiddinkdijk) meest logische locatie





Gekozen locatie: Hiddinkdijk

- Structurerende elementen
- Vanzelfsprekende invulling in hoofdstructuur
- Relatief weinig impact op omliggende landschap
- Regelinklaan: woningen op enige afstand van bestaande woningen
- Weinig invloed milieuhindercontouren
- Kans: Inspelen op sfeer naastgelegen landgoed / elementen gebruiken in ontwerp



Aandachtspunten

- Zorgvuldige overgang van nieuwe buurt naar landschap, landgoed en bestaande bebouwing
- Ontsluiting voor de auto
- Milieuhindercontour agrarisch bedrijf



5 uitbreidingslocaties

Locatiekeuze voor ca. 660 woningen:

- Hengelo Hiddinkdijk
- Vorden Almenseweg
- Zelhem Het Loo
- Steenderen Bronkhorsterweg
- Hummelo Gebiedsaanpak





Stand van zaken Zelhem

- Gelijktijdig gestart met Hengelo
- Plangebied 6,5 ha, 50% Gro.Zel BV (ontwikkelaar) en 50% gemeente.
- Startnotitie 19 juli 2022 vastgesteld college, akkoord Gro.Zel
- 30 november 2022 informatieavond omwonenden in Zelhem
- 14 december 2022 digitale informatieavond belangstellenden, ca. 160 belangstellenden waarvan ca. 90% lokale belangstelling
- Oproep klankbordgroep heeft geleid tot 10 aanmeldingen
- Gro.Zel heeft via makelaar 145 inschrijvingen voor een woningen (8 appartementen en 137 eengezinswoningen)



Stand van zaken Zelhem

- Oproep belangstelling CPO: 92 aanmeldingen. Redenen CPO:
 - veel vragen naar deze woonvorm voor starters en senioren uit de samenleving
 - Met cpo-constructie mogelijkheid om op juridisch juiste wijze grond te verkopen (Didam arrest)
 - Met inachtneming van *lessons learned*. Resultaat in 3,5 jaar tijd: 46 starterswoningen toegevoegd in Bronckhorst
- Momenteel uitwerking ruimtelijke visie, rekenen aan grondexploitatie en sluiten afsprakenbrief (intentieovereenkomst)
- Start woningbouw najaar 2024 (afhankelijk van procedures)
- Mooie mix van woningtypes, 30% sociale huur en realisatie ca. 2/3 betaalbare woningen



Vervolgproces Hengelo

Er ligt een startnotitie door de gemeente opgesteld. Vervolg:

Haalbaarheidsfase (planning gereed 1 mei 2023)

1. Ruimtelijke visie (door BGSV)
2. Overeenkomst met ontwikkelaars (over kosten, planning, taakverdeling, woonprogramma, verplichtingen, participatieplan etc.)

Ontwerpfase (planning gereed 1 januari 2024)

3. Stedenbouwkundig ontwerp
4. Bestemmingsplan + informele en formele inspraak

Later: Aanlegfase

Eenzelfde proces geldt voor de andere locaties

Tijdslijn communicatie Hengelo

- 14-11-2022 Buurtgesprek 1
- 22-11-2022 Verslag gemaild en gepubliceerd
- 19-12-2022 Op verzoek buurt 2^e buurtgesprek
- 20-12-2022 Uitwerking argumentatie locatiekeuze gepubliceerd
- 05-01-2023 Verslag gemaild en gepubliceerd



Tijdslijn vanaf nu

- 01-2023 Participatie in proces ruimtelijke visie
- 02-2023 Raadsbesluit regionale woonagenda
- 02-2023 Raadsbesluit grondbeleid en Nota Bovenwijks
- Q2-2023 Collegebesluit ruimtelijke visie Zelhem en actieve info raad
- Q2-2023 Raadsbesluit Grondexploitatie Zelhem
- Q2-2023 Collegebesluit locatiepaspoort Zelhem en actieve info raad
- Q3-2023 Collegebesluit ruimtelijke visie Hengelo en actieve info raad
- Q3-2023 Collegebesluit locatiepaspoort Hengelo en actieve info raad



AFSLUITING

Bedankt!

