

Van: [redacted]@bronckhorst.nl>

Verzonden: 12-07-2023 12:19

Aan: [redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted]@bronckhorst.nl>

CC: [redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted]@sab.nl>

Onderwerp: Aanvullingen op concept onderbouwing Steenderen Vorden uitbreidingslocatie

Hoi [redacted]

Hebben jullie nog gelegenheid om aanvullingen te geven op deze rapportage om deze definitief te maken? Hebben we 31 mei jl. met elkaar besproken.

[redacted] is helaas tot 21 aug op vakantie zag ik.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur wonen
cluster Wonen en werken

Aanwezig ma – di - woe



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld)

T (0575) 75 02 50

M [redacted]

W www.bronckhorst.nl

Van: [redacted]@bronckhorst.nl>

Verzonden: woensdag 14 juni 2023 12:14

Aan: [redacted]@sab.nl>

CC: [redacted]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: Reactie concept onderbouwing Steenderen Vorden uitbreidingslocatie

Dag [redacted]

Bijgaand de opmerkingen van [redacted] en mij op het onderbouwingsdocument voor de locatie Steenderen en Vorden. Wij hebben de opmerkingen in het document geplaatst. Wij hebben geen zwaarwegende punten, belangrijkst is om de opmerkingen van [redacted] te verwerken in het document.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
cluster Omgeving



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo (Gld)
Postbus 200

T (0575) 75 02 50



ang  gemeente Bronckhorst

**Beargumentering
Nieuwe woningbouwlocaties Vorden en Steenderen**

BRONCKHORST



gemeente Bronckhorst

Versie
mei 2022

Projectteam:
Harm Leijssen
Gerard Amersfoort
Janine Geerds
Bernadette Arends
Frank Maas (SAB)





Inhoud

1. Inleiding	6
2. Woningbouwopgave, waarom gaan we woningen bouwen?	8
3. Werkwijze	9
4. Vorden	14
5. Steenderen	





1. Inleiding

De gemeente Bronckhorst heeft vijf uitbreidingslocaties aangewezen voor woningbouw. Dit rapport beschrijft het proces dat is doorlopen tot aan de keuze voor de locaties in februari 2022, een uitleg van de werkwijze en een beschrijving van de gemaakte afwegingen om tot de keuze van de locatie in Vorden en Steenderen te komen. Net zoals in andere delen van Nederland is er een groeiende behoefte aan woningen in de gemeente Bronckhorst. Zoals blijkt uit onderzoek gaat dit over een substantieel aantal, namelijk ca. 1.700 tot 2.200 woningen in de periode 2022-2030 binnen de gemeente Bronckhorst. Woningbouwprojecten zijn vaak lange processen, er is daarom snelheid nodig om 2030 te halen.

Een deel van deze nieuwe woningen wordt binnen de kernen gerealiseerd. Conform gemeentelijk beleid gaat inbreiding in de kernen vóór uitbreiding van de kernen, mits de leefbaarheid in en de klimaatadaptiviteit van de kernen niet onder druk komt te staan. Deze inbreidinglocaties betreffen bijvoorbeeld plekken voor nieuwbouw op gemeentelijke locaties, transformatielocaties en/of locaties met een functiewijziging van bestaande bebouwing. Bij inbreiden hoort vaak wel een lang ontwikkelingsproces alvorens de woningen kunnen worden opgeleverd. Daarnaast gaat het vaak om kleinere aantallen woningen. Er is echter voor een gedeelte van de woningbouwopgave behoefte

aan het op redelijk korte tot middellange termijn beschikbaar komen van (nieuwe) woningen (vóór 2030). Ook moet voorkomen worden dat elke lege plek binnen de kernen voor woningbouw wordt gebruikt. Dat zal de leefbaarheid, klimaatadaptiviteit en biodiversiteit van de kern onder druk zetten of wellicht dat er ook nog andere functies in beeld zijn voor deze locaties.

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 ca. 840-1.140 woningen (inschatting). Nieuwe locaties binnen de kernen lijken op dit moment niet (op korte termijn) beschikbaar (te komen).

Daarnaast worden er ook woningen buiten de kernen in het buitengebied gerealiseerd. Dat kan gaan om woningsplitsing, vrijkomende agrarische bebouwing of het inzetten van landgoederen voor woningbouw. De capaciteit binnen deze categorie omvat ca. 200-400 woningen (inschatting).

Dat betekent 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 vóór 2030. De gemeente wil deze graag verdelen over de (grote) kernen van

Bronckhorst. Uitgangspunt is dat in elke kern één uitbreidingslocatie wordt aangewezen. Daardoor wordt de 'pijn' verdeeld over de gemeente én krijgen woningzoekenden de kans om binnen hun eigen kern een nieuwe woning te betrekken.

Voorwaarde is wel dat de woningbouwlocaties passend in haar omgeving worden gerealiseerd. De couleur locale van de kernen en de ongedwongen sfeer in de Achterhoek zijn uitgangspunt voor de ontwikkeling. Om deze mogelijkheid te creëren en om niet meteen aan de voorkant de locaties al onder druk te zetten, is vooralsnog gewerkt met woningdichtheden van 10-25 woningen per hectare (bruto), afhankelijk van de in te zetten woningtypen. Binnen deze dichtheid is er ruimte om de locaties netjes in de omgeving in te passen, voor voldoende groen binnen de locaties om de leefbaarheids- (gezonde leefomgeving), maar ook de klimaatambities (waterberging, hittestress voorkomen, etc.) te realiseren, en ruimte voor ruime kavels in alle financieringscategorieën (geen kleine kavels zoals in het westen van het land).

De eerste inschatting van 10-25 woningen per hectare is in 2021 gemaakt op basis van gangbare ontwikkelde plannen. Het planproces van de ontwikkeling van de locaties gaat van grof naar fijn.

Het is op moment van dit schrijven nog niet duidelijk wat de actuele planuitgangspunten zullen zijn voor

de woningbouwlocaties en wat deze betekenen voor de woningdichtheid. Wel is duidelijk dat er verhoudingsgewijs behoefte is aan veel rijwoningen voor onder andere starters, senioren en sociale huur (zie ook provinciale woningdeal tussen Provincie en Rijk). Dat kan betekenen dat er bij de daadwerkelijke ontwikkeling (en exploitatie) met een aangepaste dichtheid / percentage uitgeefbaar gewerkt wordt, maar wel binnen de ambitie om een passende sfeer bij de dorpen en de Achterhoek te realiseren. Dit alles uiteraard wel kostenneutraal qua ontwikkeling.

Om een integrale afweging te maken welke gronden voor welke functie kunnen worden ingezet (er is immers naast woningbouw bijvoorbeeld ook behoefte aan nieuwe werklocaties), is er met verschillende vakinhoudelijke disciplines van de gemeente gekeken naar alle potentiële nieuwe locaties. Er is een long-list ontstaan met mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw, waarna er vervolgens een afweging is gemaakt op enkele 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 aangewezen.

2. Woningbouwopgave, waarom gaan we woningen bouwen?

Gemeente Bronckhorst 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 dorpskern 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. Om versnelling van de woningbouwaantallen 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 fasering in de tijd.

Een mogelijkheid tot fasering 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:

- Gezinsverdunding zet door: groeiend aantal (kleinere) huishoudens
- Meer vestiging dan vertrek: positief migratiesaldo
- Arbeidsmarkttekort 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 gezonde bevolkingsopbouw.
- Nieuwbouw blijft altijd nodig voor vernieuwing en verduurzaming van de woningvoorraad en het creëren van doorstroming.

De woningbouwopgave wordt ook in regionaal verband afgestemd.



3. Werkwijze

In de afgelopen periode is geïnventariseerd welke plekken -op het oog- ruimtelijk interessant zouden kunnen zijn om woningbouw te realiseren. Dat is als volgt aangepakt:

Deskresearch

- Op basis van luchtfoto's 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 volgend 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 milieuhindercontouren vanuit infrastructuur, bedrijvigheid of agrarische functies die over een locatie heen liggen. 'Onmogelijke locaties' zijn daarmee op voorhand komen te vervallen.

- Deze zoektocht heeft -naast de bekende inbreidingslocaties en de woningbouwinitiatieven in het buitengebied- tot een kleine dertig potentiële uitbreidingslocaties geleid, de zogenaamde long-list.

Deze locaties hebben we aan de kaart toevertrouwd 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 op:

- De eigendomssituatie;
- De te bebouwen (netto) 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 woningbouwdichtheden (10-25 won./ha).

Aangegeven capaciteit is een eerste inschatting, geen uitgangspunt

Op basis van bovenstaande getalsmatige 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. Dat 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 wellicht 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 Achterhoeks woonmilieu) en daarmee de capaciteit.

Er zal na de uiteindelijke keuze van een locatie nog nader worden bepaald welke dichtheid / mate van uitgeefbaarheid / 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 verrichte onderzoek is of wordt er een *startdocument* 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 gebruikt gemaakt van vergelijkbare getallen en criteria voor alle locaties, zodat deze vergeleken kunnen worden. Uiteindelijk heeft het College, mede op basis van het verrichte onderzoek, het besluit genomen welke locaties als uitbreidingslocatie voor woningbouw in aanmerking komen.

De volgende criteria zijn gehanteerd in het afwegingskader:

- Feitelijke criteria
 - Eigendomssituatie > de eigendomssituatie wordt beschouwd. Is de gemeente eigenaar dan scoort de locatie hoog, evenals 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 ontwikkelrisico neemt af;
 - Transformatielocatie > de gemeente wil graag (potentieel) leegstaande bebouwing gebruiken voor woningbouw, mogelijkerwijs in combinatie met een uitbreiding. Als hier sprake van is, scoort de locatie hoog;
 - Omvang locatie > is de locatie van een behoorlijke omvang, dan kan de woningbouwopgave eerder worden opgelost, zonder bijvoorbeeld twee locaties in stelling te brengen. Een behoorlijke omvang -passend bij de desbetreffende kern- scoort hoog;
 - Milieuhindercontouren > liggen er op de locatie nog de nodige milieuhindercontouren zonder dat er zicht dat deze op (korte) termijn verdwijnen, dan scoort de locatie laag;

- Ligging in waardevol landschap > ligt de locatie in een waardevol landschap, dan scoort de plek als woningbouwlocatie laag. De laagste score is behaald als het gebied in GO, GNN en/of Nationaal Landschap ligt. Verder is gekeken naar de kaart Basiskwaliteit Natuur en Landschap. Er wordt een lage score behaald als de basiskwaliteit van het landschap goed is, en een hogere score als de basiskwaliteit matig of slecht is;
- In te schatten criteria
 - Te faseren > als de locatie naar verwachting makkelijk is te faseren, dan scoort de locatie hoog;
 - Ontwikkelingsnelheid > als de locatie op korte termijn in stelling kan worden gebracht, dan kunnen gezien de opgave voor 2030 relatief snel worden opgeleverd. In dat geval scoort de locatie hoog;
 - Ontsluiting/bereikbaarheid > als de locatie in de bestaande situatie makkelijk te bereiken is vanuit een sociaal economische route of de route over bestaande erftoegangswegen kort is, zonder dat op die routes extra verkeerskundige en veiligheidsmaatregelen genomen moeten worden, dan scoort de locatie hoog. Kunnen de bestaande wegen eenvoudig voorzien worden van extra maatregelen dan scoort de locatie gemiddeld;

- Kansen voor ruimtelijke impuls/verbetering dorpsafronding > het is mooi als ontwikkeling van de locatie een ruimtelijke impuls aan de omgeving danwel een verbetering van de dorpsafronding ten opzichte van de huidige situatie kan genereren. Als er wordt ingeschat dat dit het geval kan zijn, dan scoort de locatie hoog;
- Landschappelijke inpasbaarheid > de uiteindelijke inpasbaarheid, met landschappelijke maatregelen, scoort hoog wanneer dit op de desbetreffende locatie relatief gemakkelijk kan worden bereikt. Concreet betekent dit dat wanneer er mogelijkheden zijn op de locatie om landschappelijke structuren te behouden en versterken. De locatie scoort laag wanneer woningbouw niet of in beperkte mate is in te passen;
- Klimaatadaptatie > indien er zicht is om op de locatie klimaatadaptieve kansen in te lossen door ontwikkeling, dan scoort de locatie hoog. Hiervoor wordt bijvoorbeeld ook gekeken naar de mogelijke wateroverlastsituatie o.b.v. de stresstestkaarten;
- Nabijheid voorzieningen > als er voorzieningen dicht bij locatie liggen, hoeven niet per definitie nieuwe voorzieningen te worden gerealiseerd (tenzij de capaciteit

van de voorzieningen is bereikt). Ook bevorderen nabijgelegen 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;

- Draagvlak omgeving > 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;
- Ontwikkelrisico's > ontwikkelrisico's kunnen kostenverhogend en vertragend werken. Hoe meer sprake is van potentiële ontwikkelrisico's (inschatting) hoe lager de locatie scoort. Eigendomspositie speelt daar ook in mee. Op voorhand moet geen sprake zijn van onoverkomenlijke haalbaarheidsproblemen.

Enkele criteria hadden overigens een dubbele waarde, omdat deze belangrijk werden gevonden in de afweging. Dit betrof de volgende criteria:

- Eigendomssituatie
- Transformatielocatie
- Ontwikkelingsnelheid
- Kansen voor ruimtelijke impuls/verbetering dorpsafronding
- Nabijheid voorzieningen



Tijdens werkateliers is er volgens bovenstaande werkwijze discussie geweest over welke locaties in stelling zouden kunnen worden gebracht. Dat zijn voor de vijf grote kernen steeds enkele locaties. Het bovenstaande afwegingskader heeft geholpen om de discussie te voeden en te stroomlijnen, en om uiteindelijk een (ambtelijke) keuze te maken. Nadat het projectteam het afwegingskader heeft ingevuld tijdens de werkateliers heeft het projectteam advies aan het college uitgebracht voor de naar mening van het projectteam te kiezen ontwikkelen 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 vervaardigd, waarin de ruimtelijke hoofdstructuur wordt vastgelegd. Deze ruimtelijke visie vormt uiteindelijk weer 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 toetst 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 deskresearch en het veldonderzoek. Bij een drietal

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 concept-keuze 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 (dus ook binnenstedelijk) is op verzoek van het College in het najaar 2021 een totaalkaart geproduceerd, met daarop aangegeven alle potentiële nieuwe (uitbreidings)locaties en daarnaast een versie met de voorkeurslocaties voortkomend uit het afwegingskader. In november 2021 en januari 2022 zijn de uitkomsten nogmaals uitvoerig 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 inbreidingslocaties binnen de kern- diverse potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw in beeld geweest. Dit betreffen:

- Almenseweg: aan de noordzijde 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 mogelijkere wijs 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 zuidzijde van Vorden tussen Nieuwstad en de Rondweg ligt een garagebedrijf en een open veld. Deze locatie 2,8ha groot.
- Wurf 't Hoge: langs Het Hoge, ter hoogte van de voormalige gemeentewerf zou een stuk landschap ingezet 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 bedrijfspan van Weevers zou ingezet kunnen worden als woningbouwlocatie. Ook deze locatie is ca. 0,9ha groot.
- Lint 'Het Hoge': Het bebouwingslint aan het Het Hoge zou aan de zuidzijde iets verder verdicht kunnen worden, op de aangegeven locatie. Deze locatie is ca. 0,7ha groot.

VORDEN

ALMENSEWEG



Omvang: 7,9 ha.
Hoofdstructuur: 10%
Netto omvang: 8,1 ha.
Capaciteit #woningen
10 w/ha. 70
15 w/ha. 106
20 w/ha. 141
25 w/ha. 177

BRANDWEER



Omvang: 4,5 ha.
Hoofdstructuur: 5%
Netto omvang: 4,2 ha.
Capaciteit #woningen
10 w/ha. 42
15 w/ha. 63
20 w/ha. 84
25 w/ha. 106

OUDE ZUTPHENSEWEG



Omvang: 3,0 ha.
Hoofdstructuur: 5%
Netto omvang: 2,9 ha.
Capaciteit #woningen
10 w/ha. 28
15 w/ha. 42
20 w/ha. 57
25 w/ha. 71

NIEUWSTAD



Omvang: 2,8 ha.
Hoofdstructuur: 5%
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.
Hoofdstructuur: 5%
Netto omvang: 1,9 ha.
Capaciteit #woningen
10 w/ha. 19
15 w/ha. 28
20 w/ha. 61
25 w/ha. 76

KOMPAAN COLLEGE



Omvang: 0,9 ha.
Hoofdstructuur: 5%
Netto omvang: 0,9 ha.
Capaciteit #woningen
10 w/ha. 8
15 w/ha. 13
20 w/ha. 17
25 w/ha. 22

WEEVERS

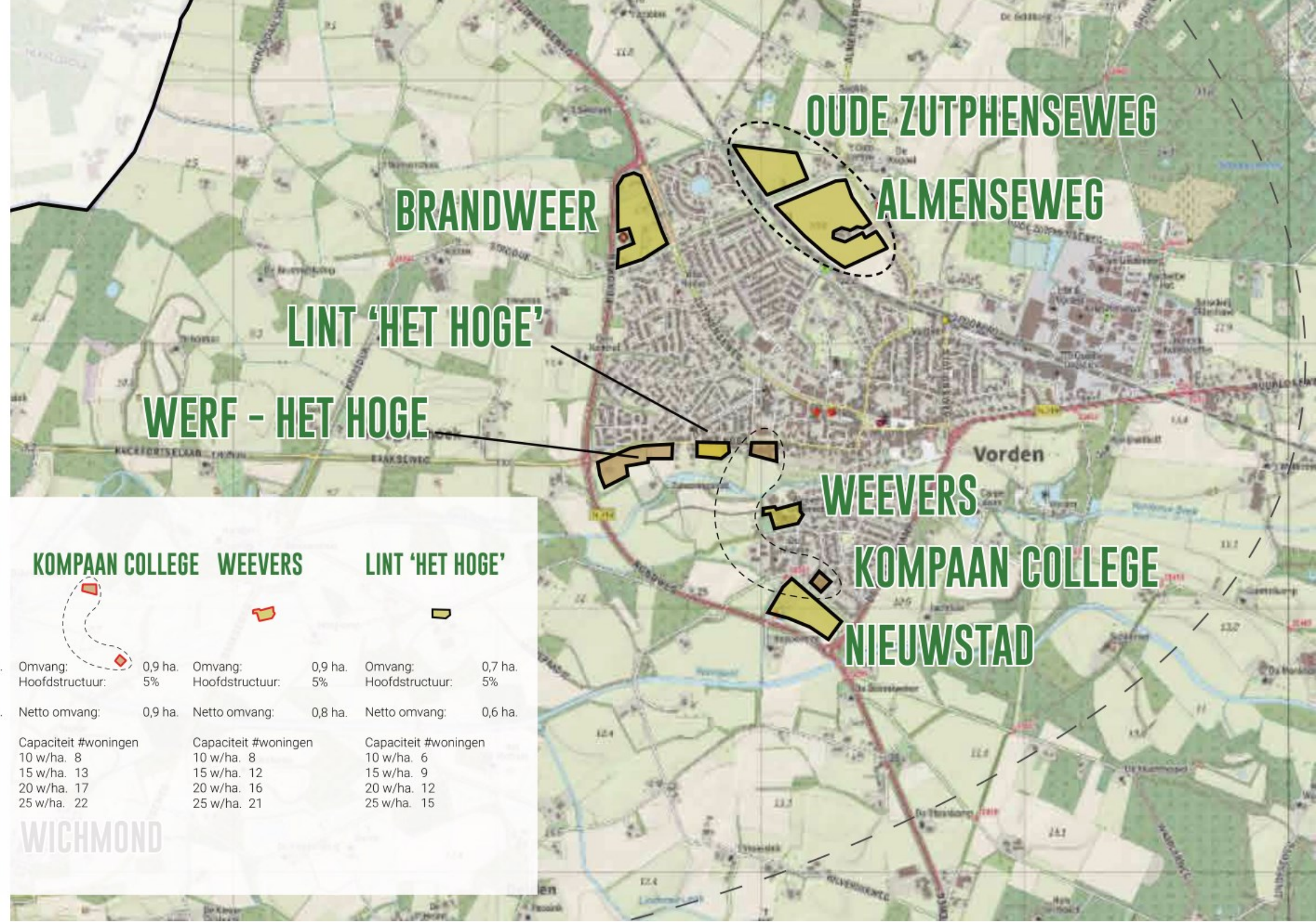


Omvang: 0,9 ha.
Hoofdstructuur: 5%
Netto omvang: 0,8 ha.
Capaciteit #woningen
10 w/ha. 8
15 w/ha. 12
20 w/ha. 16
25 w/ha. 21

LINT 'HET HOGE'



Omvang: 0,7 ha.
Hoofdstructuur: 5%
Netto omvang: 0,6 ha.
Capaciteit #woningen
10 w/ha. 6
15 w/ha. 9
20 w/ha. 12
25 w/ha. 15



- Nabijheid voorzieningen: Alle locaties liggen in de buurt van de bestaande voorzieningen zoals het centrum van Vorden, zorgfuncties danwel scholen. Er is  een verschil in scoring aangebracht.
 - Draagvlak omgeving: De gemeentelijke projectgroep schat in dat er  op ~~op-waard~~ niet heel veel maatschappelijk draagvlak is voor de onderzochte locaties, ondanks dat in het algemeen de noodzaak voor woningbouw vanuit de dorpsgemeenschap wél wordt onderschreven.  ~~Maar het 'not in my back yard' principe vanuit aanwonenden speelt daarbij wel op.~~ Er zijn voor de locaties in Vorden daarom vanuit dit criterium geen hoge scores gegeven aan de locaties.
- Uitzondering zijn de locaties Kompaan College en

BRONCKHORST WONINGBOUW

Afwegingskader locatiekeuze
Leidraad voor overleg



VORDEN

ALMENSEWEG

BRANDWEERLOCATIE

OUDE ZUTPHENSEWEG

NIEUWSTAD

WERF - HET HOGE

KOMPAAN COLLEGE

WEEVERS

LINT 'HET HOGE'



feiten					scoren								
Eigendommen	Transformatielocatie	Omvang locatie, ook i.r.t. opgave kern	Milieuhiindercontour	Ligging in waardevol landschap	Te faseren	Ontwikkelbaarheid	Ontsluiting/bereikbaarheid	Kansen voor ruimtelijke impuls / verbetering dorpsafronding	Landschappelijke 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
34	3 ★	81	121	162	202
25	4	42	63	84	106
33	3 ★	28	42	57	71
27	5	26	40	53	67
19	6	19	28	61	76
43	2 ★	8	13	17	22
45	1 ★	8	12	16	21
22	6	6	9	12	15

Keuze en beargumentering locatie Almenseweg

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 eigenaarsschap, dat het transformatielocaties betreffen, het te verwachten draagvlak en dat de locaties het omliggende landschap niet of beperkt beïnvloeden 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 Almenseweg. Bij de locatie van Weevers is de gemeente afhankelijk van de eigenaar van de bedrijfslocatie. De verlaten locaties kunnen met transformatie van het gebouw danwel sloop-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 ook één of meerdere uitbreidingslocatie(s) worden aangewezen.

Als wordt gekeken naar de (stedenbouwkundige) hoofdstructuur van Vorden 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. Ook is het belangrijk dat de locatie niet een (te) grote impact heeft op het omliggende landschap.

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

Drie andere enigszins kansrijke locaties waren Oude Zutphenseweg, Brandweer en Nieuwstad. Brandweer is qua bereikbaarheid een zeer gunstige locatie, maar toch afgefallen 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 ingewikkelder eigenaarssituatie, en scoort daarmee -ondanks de uitstekende bereikbaarheid- minder goed. Ook is het een voorwaarde voor de woningbouw dat de bedrijvigheid (garage en tankstation) zouden verdwijnen vanwege de milieuhindercontouren 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 dorpsentree te realiseren, anderzijds is de impact op het (omliggende) huidige landschap aldaar fors.

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

Een groot voordeel van de Almenseweg is dat de locatie een hoge capaciteit kent, wat wenselijk is gezien de vraag naar nieuwe woningen, maar ook vanuit ontwikkelingsperspectief: één wat grotere locatie is makkelijker te ontwikkelen dan twee of drie locaties rondom te kern. Zoals hiervoor al aangegeven is de landschappelijke impact relatief beperkt (ligging tussen kern en bebouwingslint), 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 'steviger' opgezet mogen worden, uiteraard wel passend bij de 'couleur locale' van Vorden.

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



De Almenseweg 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. Desalniettemin is de verwachting dat dit verkeer prima opgenomen kan worden op de Mispelka  dijk (mogelijk na herinrichting). Autoverkeer naar het centrum kan via de Almenseweg. Aandachtspunt op beide wegen is een veilige oversteek van de spoorweg. Fietsverkeer volgt dezelfde wegen en verdienen ook aandacht hieromtrent. Niet in de laatste plaats omdat het fietsverkeer toeneemt door de komst van het Kompaan 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 waar tot dusver mee is gerekend kansen om een natuurinclusieve en klimaatadaptieve buurt te realiseren.

De Almenseweg scoort dus goed en heeft de voorkeur van de projectgroep en de  politiek, niettemin beseft de gemeente dat de omwonenden het inzetten van Almenseweg als woningbouwlocatie als een bedreiging van hun huidige leefomgeving ervaren. Zorgvuldige inpassing is net zo belangrijk als zorgvuldig omgaan met de burens! Maar dat neemt niet weg dat -ondanks de beoogde zorgvuldigheid- er een hoop gaat veranderen in de leefomgeving van omwonenden.

Kortom, in het kort nog even de voordelen en de aandachtspunten voor De Kwekerij als woningbouwlocatie:

Voordelen gekozen locatie

- Locatie is al omsloten door structurerende elementen;
- Daardoor een meer als vanzelfsprekende invulling 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 milieuhindercontouren;
- 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 Almenseweg relatief gemakkelijk doorontwikkeld worden op de locatie Oude Zutphenseweg, mits daar tegen die tijd behoefte aan is.

Aandachtspunten gekozen locatie

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

- Ontsluiting van het gebied voor de auto;
- Waterberging dusdanig situeren op de nattere delen van de locatie. Bebouwingsdichtheid afstemmen op de (benodigde ruimte voor) waterberging.





5. Steenderen

In beeld zijnde locaties voor woningbouw

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

- Oltmansstraat 15: aan de westzijde van kern, te zuiden van de Oltmansstraat ligt een agrarische kavel, waar mogelijkwerijs woningbouw kan worden gerealiseerd. Deze kavel is ca. 7,9ha.
- Bronkhorsterweg: tussen de Bronkhorsterweg en de bestaande kern ligt een agrarische kavel 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 Oltmanstraat, namelijk 7,9ha.

STEENDEREN



OLTMANSSTR. 15

Omvang: 7,9 ha.
Hoofdstructuur: 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.
Hoofdstructuur: 5%

Netto omvang: 3,0 ha.

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

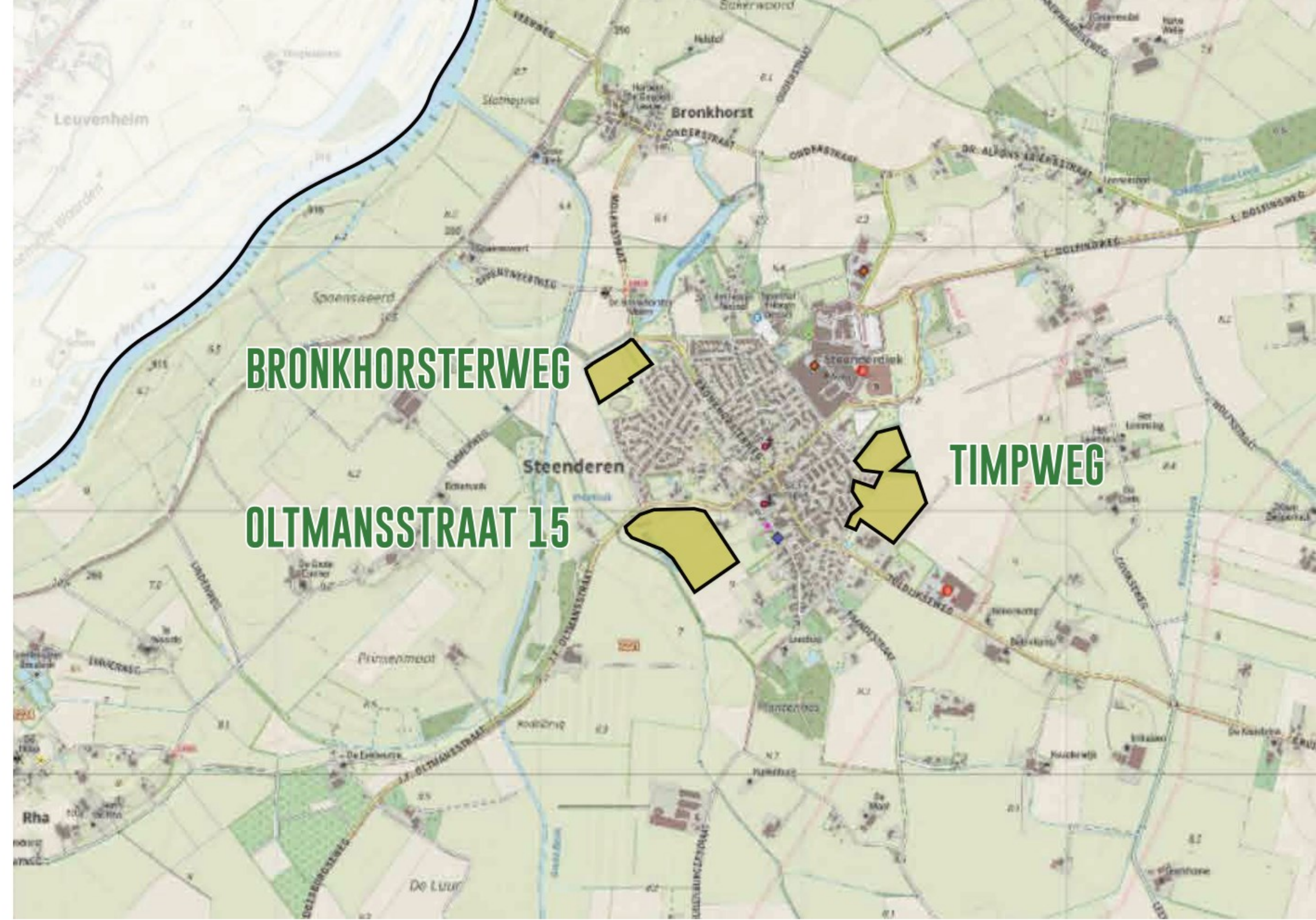


TIMPWEG

Omvang: 7,9 ha.
Hoofdstructuur: 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 langsgelopen.

- Eigendomssituatie: 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.
- Transformatielocatie: Geen van de locaties betreffen transformatielocaties en scoren dus laag.
- Omvang locatie: De Oltmansstraat en de Timpweg zijn relatief grote locaties. De Bronkhorsterweg is kleiner. Niettemin scoren alle locaties goed, omdat ook de Bronkhorsterweg kan voldoen aan de beoogde woningbouwopgave.
- Milieuhindercontouren: De molenbiotop van de molen ten noorden van de Bronkhorsterweg lijkt geen invloed te hebben 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.
- Ligging in waardevol landschap: Steenderen wordt omringd door waardevol landschap. Voor alle locaties geldt daarom dat ze in min of meerdere mate in een waardevolle

landschappelijke omgeving liggen, niet zijnde een beschermd landschap. Het landschap is goed herkenbaar, scoort goed op basiskwaliteit landschap en goed op basiskwaliteit natuur. Op dit criterium maken we onderling derhalve geen onderscheid.

- Te faseren: Qua fasering kunnen alle locaties -met het oog op de woningbouwopgave in Steenderen- allen prima worden gefaseerd en scoren daarom allen gelijkwaardig.
- Ontwikkelingsnelheid: Vanwege het verspreide eigenaarschap scoren de Oltmansstraat en de Timpweg laag. Tegelijkertijd scoort de Bronkhorsterweg ook laag, omdat er per definitie geen hoge ontwikkelingssnelheid in Steenderen wordt verwacht. Daarom zou een hoge score voor de Bronkhorsterweg niet helemaal terecht zijn.
- Ontsluiting/bereikbaarheid: Ondanks de ligging in de buurt van de ontsluitingsweg Toldijkseweg scoort de locatie Timpweg slecht, omdat er geen verbinding mogelijk is met deze weg. De locatie wordt verder omgeven door landschap en een woonwijk met een erfinrichting, met maar één beperkte doorgang aan de Timpweg. De locatie Oltmansstraat kan via de Oltmansstraat worden ontsloten en de locatie Bronkhorsterweg via de Bronkhorsterweg, al blijven dergelijke wegen in deze omgeving beperkt van omvang.

- Kansen voor ruimtelijke impuls/verbetering dorpsafronding: 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 verbetering van de dorpsafronding ten opzichte van de huidige situatie.

- Landschappelijke inpasbaarheid: 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 verdienen allemaal volop de aandacht en scoren daarom allemaal slecht op dit criterium.

- Klimaatadaptatie: Voor alle 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 onderling niet veel verschil in (extra) kansen voor klimaatadaptatie.

De locaties scoren daarmee allemaal gemiddeld. Als men van uit klimaat kijkt naar de kans van wateroverlast bij de bouwlocaties blijkt dat de Timpweg iets minder gevoelig voor 'schade'

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

- Nabijheid voorzieningen: Alle locaties liggen in de buurt van de bestaande voorzieningen van Steenderen. Er is geen verschil in scoring aangebracht.
- Draagvlak omgeving: De gemeentelijke projectgroep schat in dat er redelijk wat draagvlak is om in Steenderen woningbouw toe te voegen. De Timpweg grenst echter direct aan bestaande woningen, dat geldt in mindere mate voor de Bronkhorsterweg en de Oltmansstraat. Daarom scoren de laatste twee locaties iets beter.
- Ontwikkelrisico's: Op elk van de locaties spelen uiteenlopende zaken die ontwikkelrisico's met zich mee brengen. Dat geldt voor elke locatie en daarom is er geen verschil in scoring aangebracht.

BRONCKHORST WONINGBOUW

Afwegingskader locatiekeuze
Leidraad voor overleg



STEENDEREN

TIMPWEG

OLTMANSTRAAT 15

BRONKHORSTERWEG



210246
jul 2021
aangevuld december 2022

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	Landschappelijke 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
21	3	71	106	142	177
23	2	71	106	142	177
27	1 ★	29	44	59	74

Keuze en beargumentering locatie

Bronckhorsterweg

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

De locatie scoren redelijk gelijkwaardig in het afwegingskader. 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 locatie 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 Oltmansstraat scoort vergelijkbaar als de Bronckhorsterweg, maar verliest het van de Bronckhorsterweg op het gebied van de eigendomssituatie. De Bronckhorsterweg kent minder eigenaren en lijkt daarmee gemakkelijker te

ontwikkelen. De Bronckhorsterweg 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 Bronckhorsterweg, in het dorp de centrale as;
- Mogelijkheden voor langzaam verkeersroutes direct op de kern (De Eiken);
- Zicht op de molen;
- Weinig invloed van milieuhindercontouren.
- 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 Bronckhorsterweg zal aan de noordzijde van de kern moeten worden heringericht;
- Een langzaam verkeersroute naar De Eiken is zeer wenselijk;
- Waterberging dusdanig situeren op de nattere delen van de locatie. Bebouwingsdichtheid afstemmen op de (benodigde ruimte voor) waterberging.





gemeente Bronckhorst

