

**Van:** [redacted]@bronckhorst.nl>

**Verzonden:** 11-05-2021 11:21

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

**CC:** [redacted]@bronckhorst.nl>,  
Info | [redacted]

**Onderwerp:** Acties woningbouwstrategie

---

Dag allen,

In april hebben we de tweedaagse gehad m.b.t. de woningbouwopgaven. Bijgaand treffen jullie mijn aantekeningen van die dagen aan en een actielijst.

Mocht je nog opmerkingen of aanvullingen hebben, dan hoor ik het graag. Een aantal acties is inmiddels al afgerond/ opgepakt.

Graag jullie aandacht of reactie op de actie waar je naam bij staat.

Hieronder even kort op een rij wat de komende weken op de planning staat:

- **-20 mei:** vooroverleg met SAB over nieuw concept kaart zoeklocaties [redacted]
- **-25 mei:** intern overleg over woningbouwopgave + afwegingskader/ criteria beoordeling initiatieven
- **-27 mei:** *behandeling voorstel actualisatie beleidsuitgangspunten woonvisie in raad*
- **-28 mei:** intern overleg met SAB over kaart zoeklocaties + afwegingskader beoordeling locaties
- **-15 juni:** beleidsafstemmend overleg met college. O.a. over: opgave, locaties, criteria en realisatiekracht.
- *Optioneel. Juli: extra thema-avond met de raad?*

[redacted] werken het proces nog verder uit (incl. momenten van besluitvorming) en delen dat ook met jullie.

Ook hebben we met [redacted] gesproken over het formeren van een aanjaagteam. Wordt vervolgd..

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
cluster Wonen en werken

Maandag t/m Woensdag



**gemeente Bronckhorst**

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

T(0575) 75 02 50

**W**[www.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl)

Aanwezig: [REDACTED]

Deels aanwezig: [REDACTED]

## **DAG 1**

### **Aftrap Evert**

- Duidelijkheid naar de samenleving geven over: wat wel en wat niet? Waar wel en waar niet?
- 3 categorieën belangrijk: starters, doorstroomwoningen voor jonge gezinnen, seniorenwoningen
- Aandachtspunten vanuit de raad o.a. ook in bijgebouwen wonen in het buitengebied, maar wel met restricties om verstening te voorkomen.

### **De woningbouwopgave**

Toelichting van [REDACTED] (zie presentatie). Vragen:

- Wat verstaan we onder kernrandzones --> duiden
- Hoe gaan we om met plannen die zijn afgewezen?
- Maatvoering woningen vastleggen --> op sturen of niet?
- Categoriseren woningtype --> betaalbare woning tot € 225.000,-. Dat type woning voor de lange termijn behouden? Term starters er uit (loskoppelen doelgroep en type woning)
- Hoe te reageren op concrete vragen die er nu liggen i.r.t. waar we nu mee bezig zijn.

### **Zoeklocaties**

Concept-kaarten besproken met [REDACTED] van SAB. We zijn bezig met het samenstellen van een groslijst, die uiteindelijk teruggebracht wordt naar een shortlist van kansrijke locaties. De locaties waar meer dan 5 woningen gerealiseerd kunnen worden, zijn meegenomen op de kaart. Er is vooral vanuit de ruimtelijke structuur gekeken, niet naar eigendomsituatie. Ook is nu nog een generieke dichtheid gebruikt voor alle locaties.

Algemene opmerkingen en aandachtspunten:

- Lijst werkgroep vastgoed + bebouwde locaties van derden --> betrekken bij de zoeklocaties
- Longlist --> scenario's --> bestuurlijke keuze.
- Afwegingskader nog op te stellen (eigendom, hindercirkels, mogelijkheid tot fasering etc.)
- Lijst + kaart actueel houden = beheervraagstuk

### **Zelhem**

[REDACTED]

### **Hengelo**

- Grootste deel grond aan Ruurloseweg is eigendom van dat bedrijf
- Spalstraat breder bekijken, ook icm Welkoop die mogelijk wilt verplaatsen.
- Inbreidingslocaties eerst onderzoeken --> afbakening centrumgebieden aanleveren voor alle 3 grote kernen bij SAB
- Huisartsenpraktijk is vrijgekomen en apotheek.
- Onderzoek gedaan destijds toen de Kwekerij werd ontwikkeld --> onderzoek aanleveren bij

### **Vorden**

[REDACTED]



## Halle



## Hummelo



## Hoog-Keppel



## Voor-Drempt



## Achter-Drempt



## Baak



## Wichmond



## Olburgen



## Kranenburg



## Veldhoek



## Afwegingskader

Aspecten om mee te nemen:

- Eigendom
- Ontsluiting
- Milieuhinder
- Bouwen in het groen
- Te faseren
- Provinciaal beleid (natuurontwikkelingszone)
- Onderbouwing laddertoets
- Relatie met andere opgaven
- Op welke termijn te realiseren?
- Voor welke doelgroep? Nabijheid van voorzieningen/ bereikbaarheid?

Overige aandachtspunten:

- \* Is er nog een combinatie met landgoederen te maken?
- \* Welke clusters van gemeenschappen zie je ihk van de Omgevingswet?
- \*  levert lijst aan bij SAB met locaties voor bedrijventerreinen.
- \* Integraal kijken naar locaties vanuit de verschillende opgaven --> collega's betrekken

### **Vervolg:**

- SAB maakt op vrijdag autorit en krijgt nog aanvullende info van ons
- SAB maakt opzet voor afwegingskader
- SAB maakt volgende versie van de kaart.
- We plannen een volgende bijeenkomst om nieuwe kaart en afwegingskader te bespreken

### **Wonen in buitengebied**

Interviews gehouden ihk van de *Omgevingsvisie* [REDACTED]. Punten om mee te nemen bij de uitwerking:

- Denken vanuit de gemeenschappen (sociale/ leefbaarheidsaspecten)
- Historische landgoederen
- Meer regie bij inwoners: pilot doen om meer los te laten als gemeente?
- VAB-locaties beschikbaar voor woningbouw voor de prioritaire doelgroepen of specifieke woonvormen, zoals tiny houses?
- Afweging: wat de markt doet, dat laten we aan de markt? Kiezen: waar gaan we nu echt voor?
- Kleine kerneraanpak --> woningen lokaal verkopen? Daar afspraken over maken met bijv. makelaar
- Rood voor rood: ook mogelijkheid tot terugbouwen in de kern ipv op de plek zelf?
- VAB's en woonvraag koppelen
- Spelregels opstellen
- Uitnodigingsplanologie --> bijv. op 5 VAB-locaties?
- Volkshuisvestelijke toets loslaten in bepaalde (buiten)gebieden?
- Waar wil je echt op sturen? Hoe help je de prioritaire doelgroepen?

### *Programma Werklocaties* [REDACTED]

- \* Nota uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied voor bedrijven met de bestemming 'bedrijf'
- \* Beleidsregels worden verwerkt in nieuw op te stellen omgevingsplan.

### Aanpak

1. Keuzenota incl. participatietraject
2. Beleidsregels
3. Vaststelling

In mei sessie met agrariërs, inwoners en landschapsorganisaties. Ophalen wat er leeft. Zoekvraag voor bedrijventerrein is ca. 20 ha. Per agrarisch bouwvlak ongeveer 1 ha. komt beschikbaar om te bouwen.

Opdracht aan Omgevingsvisie: afstemming locaties wonen & werken in het buitengebied  
Gebiedsgerichte aanpak: VAB's aanwijzen die geschikt zijn voor werklocaties (dicht bij N-wegen)?  
Overige locaties geschikt voor wonen?

Scope omgevingsvisie is tot 2035, maar focus is wel wat wil je de eerste 5 jaar bereiken?  
Morgen bij instrumenten stil staan bij VAB-locaties: wat doen we komend jaar?

### **Proces beoordeling woningbouwplannen**

- Communicatie richting inwoners. Informeren over verwachtingen/ traject/ doorlooptijd
- Aanvragen sneller toebedelen? Zelfde behandelaar gedurende hele traject mogelijk?
- Ruimtelijke procedure kan niet veel sneller. Veel tijd in voortraject: maatwerk kost tijd
- Integrale afweging maken: dat vooral blijven doen.
- Uitzoeken: hoeveel tijd zit tussen principebesluit en uiteindelijk bestemmingsplan?
- Zetten we onze tijd wel in voor de juiste dingen? Capaciteit gericht inzetten: focus
- Veel A-plannen: veel verantwoordelijkheid bij de mensen zelf.
- Opties: snel? Dan betaalt u meer. Of deskundige inschakelen om plan te maken
- Kijken of plannen hebben bijdragen aan doel woonvisie.
- Veel verschil tussen plannen van ontwikkelaars en particulieren
- Plannen voor prioritaire doelgroepen als eerste behandelen
- Bewustwording creëren: deskundigheid inschakelen

- Strategie: onderscheid marktwerking en focus gemeente
- Provincie: heeft 6-8 weken om plannen te beoordelen in vooroverlegfase. Provincie laten aanhaken bij regionale tafels. Daar de plannen de revue laten passeren. Provincie moet ook meer loslaten.
- Bepaalde gebieden strenger beoordelen en gebieden meer los. Afstemmen met [REDACTED]?
- Optie? Eerste onderzoeken al laten uitvoeren. Woonprogramma opstellen. In gesprek met eigenaren: uitnodigingsplanologie.

Twee sporen:

- Minder tijd besteden aan marktwerking (volkshuisvestelijk en ruimtelijk)
- Inzet en focus op plannen voor prioritaire doelgroepen (grotere locaties vanaf 5 woningen?)

#### **Vervolg:**

- Informeel gesprek voeren aan de voorkant (spreekuur?): mensen bewust maken wat er nodig is voor de aanvraag en hoe het traject er uit ziet.
- Kernteam (aanjaagteam woningbouw) formeren: regie op grotere woningbouwprojecten. Overige aanvragen minder strak toetsen en z.s.m. afhandelen.
- Ook communicatie standaard deel uit laten maken van kernteam. Communicatiestrategie op dit dossier nodig!

#### **DAG 2**

##### **Dashboard**

Dashboard getoond. Nog work in progress, want er zitten nog dubbelingen in en sommige filters werken nog niet goed.

#### **Vervolg:**

- Dashboard en beheer worden onderdeel van het kernteam.
- Kaart met plannen tonen op website (gebaseerd op waar al collegebesluit over is genomen)
- Aandachtspunten voor beheer/ koppeling datasystemen --> meenemen in traject OW

##### **Strategie per kern**

Opmerkingen:

- 50% van de gemiddelde woningwaarde = dure categorie?
- Woord 'duurdere' koop weghalen
- Woningprijzen weghalen? Gemeenten hanteren andere waarden
- Bestuur: locaties op voorhand waarderen. Dat beperkt het woonprogramma
- Bepaald % hanteren voor doelgroepen binnen een plan (ipv absolute aantallen)
- Vanaf 450.000,- dure koop (ipv bovengrens)
- Prioriteren is ook faseren. Waar zit op korte termijn de pijn en behoefte. Waar wil je nu prioriteit aan geven? Totaalplaatje waar wil je naartoe? Ambitie: hoeveel woningen per jaar opleveren?

##### *Inspraak en participatie*

--> niet aankondigen als participatieproces

--> dashboard publiceren met korte annotatie wat zien we en waar zetten we op in?

Informeren van de samenleving. "We zijn met de samenleving de woonvisie aan het uitvoeren"

--> dynamisch proces

##### *Strategie: aanjagen*

Locaties: waar zien wij kansen voor woningbouw? Hoe gaan we dit in de markt zetten? Partijen laten inschrijven? Zelf kavels verkopen? Woonprogramma vooraf bepalen? Hoe eigenaar bewegen?

Locaties van derden: kavelpaspoort en woonprogramma maken. Als het echt een goede locatie is: WVG leggen. Realisatie binnen 2 jaar opleggen?

## Instrumentenkoffer

	1. <b>Aanjagen</b> Bij deze kernen is er geen concrete ontwikkellocatie voor woningbouw. Hier wordt ingezet op het 'snel' beschikbaar krijgen van een geschikte locatie.
	2. <b>Versnellen</b> Bij deze kernen is er een potentiële locatie beschikbaar, maar moet die locatie nog bestemd worden voor woningbouw. Inzet op 'snel' verkrijgen bouwtitels
	3. <b>Prioriteren</b> Er zijn voldoende locaties voor woningbouw beschikbaar voor de komende 5-10 jaar. Zorg dragen dat niet op alles tegelijk wordt ingezet.
	4. <b>Herijken</b> Er zijn voldoende locaties voor woningbouw beschikbaar de komende 5-10 jaar, maar het programma sluit niet aan op de toekomstige woningbehoefte. Woonprogramma aanpassen c.q. beter laten aansluiten op vraag.

### **Randvoorwaarden bij alle strategieën:**

Akkoord op opgave per kern  
Afwegingskader  
Communicatie  
Realisatietermijn  
Bestuurlijke keuzes en daadkracht  
Capaciteit/ organisatiekracht

#### **Aanjagen**

- \* uitnodigingsplanologie
- \* actief grondbeleid, waaronder vestigen WVG
- \* ontzorgen: professionele adviseur inschakelen (lijst delen)
- \* 'makelaarsfunctie' in de kernen (vraag en aanbod bij elkaar brengen).
- \* adviserende rol gemeente: ik zou dit doen... (vast contactpersoon per kern voor lange termijn – zorgen voor achtervang/ overdracht)
- \* communicatie: bijv. projectpagina per kern op website, actief in gesprek met partijen en inwoners

#### **Versnellen**

- \* uitnodigingsplanologie
- \* simpele procedures
- \* extern bureau plan laten maken ipv interne afstemmingsrondes
- \* eenvoudig overzicht van tijdsblokken (hoe lang duurt de procedure?)
- \* ontheffing regelen bij provincie voor flora/fauna onderzoek voor groter gebied
- \* raamovereenkomst met bouwpartij of bureaus die onderzoeken kunnen uitvoeren (collectief inkopen)
- \* capaciteit en organisatie (kernteam)
- \* risico pot / garantstelling? Of in de vorm van voorfinanciering

#### **Prioriteren**

- \* Afwegingskader --> keuzes over prioriteiten (locaties, doelgroepen)
- \* Prioriteren op aantallen: grotere projecten eerst
- \* Dashboard
- \* Faseren (op locatie, op doelgroep)
- \* Capaciteit/ kernteam
- \* Realisatietermijn: start bouw en bouw gereed (ook bij versnelling)
- \* Termijn stellen aan indienen plan (beperkte houdbaarheid)

#### **Herijken**

- \* opgave per kern en afwegingskader
- \* Capaciteit/ kernteam --> actief in gesprek met initiatiefnemers
- \* afspraken maken over % prijsklassen/ doelgroepen (vanaf hoeveel woningen? Vanaf 5 of 10?)

## Afwegingskader

- Gebieden aanwijzen waar je ruimte loslaat in het buitengebied (afstand tot N-weg, 200 tot 250 meter, agrarisch en natuur)
- Plannen voor 1 en 2 woningen: geen volkshuisvestelijke toets. Of vanaf 5? O.b.v. de aanvragen logische grens trekken.
- Monitoren: achteraf interventie. Dan evt. bijsturen?
- Ruimtelijke toets: verantwoordelijkheid ligt bij initiatiefnemer. Check blijft nodig of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Een erfgedachte soms loslaten?
- Participatie: de uitkomsten zijn bij de gemeente bekend (ipv zijn positief)
- Ruimtelijke toets: onderwerpen samenvoegen. Bijv. met aandacht voor de omgeving (landschap, monumenten/ erfgoed, ruimtelijke kwaliteit)
- Ook minder toetsen bij projecten in de kernen? Vaak gaat het om woning achter woning, parkeren, welstand etc. Evt. daar ook gebieden aanwijzen of project met x aantal woningen

## Vervolg

- Afwegingskader nader uitwerken o.b.v. casussen  
Duurzaamheidstoets: hogere eisen mogelijk ipv bouwbesluit? Ihk bouwstenen omgevingswet wordt dit opgepakt.
- Integrale afwegingsmoment laten afhangen van strategie per kern (niet voor alle kernen/ gebieden nodig). Ipv 2 vaste momenten in het jaar.

## Overige aandachtspunten

- Anterieure overeenkomsten: nieuwe versie nu beschikbaar. Nog wel afspraken maken over realisatietermijnen (aandachtspunten)
- Privaatrechtelijk niet te handhaven. Op basis van de wabo alleen bestuursrechtelijk. Beleidsregels intrekken bouwvergunningen bestaan al.
- Fonds Bovenwijks wordt gelijktijdig gefactureerd als leges. Actualisatie beleid nodig! Wie?
- Doelgroepenverordening: uitzoeken opties
- Zijn er initiatieven die binnen de nieuwe kaders wel passen en eerder zijn afgekeurd? die mensen actief benaderen
- Hoe communiceren we naar buiten toe als de aantallen 'op' zijn. Spelregels laten vaststellen – afgewezen aanvragen + sturen
- Wanneer herijken we de woningbouwopgave? Afspreken met college en raad.
- Hoe definiëren we de kernrandzones? laten mee kijken. Per kern kijken en logische plekken toevoegen op de kaart
- Uitbreiding: ontwikkeling bestaand stedelijk gebied. Structuur is omsloten door bebouwing.

## Conclusies

- Er zijn voldoende locaties. Zowel aan de kernen als in het buitengebied (VABs)
- Dashboard/ monitor. Integrale afweging op basis daarvan maken.
- Afwegingskader. Focus aanbrengen --> "verhaal van Bronckhorst" (vitale gemeenschappen) is het vertrekpunt.
- VAB-locaties. Onderscheid locaties voor wonen en werken
- Organisatie. Kernteam vormen met 1 taak: aanjagen woningbouw
- Uitwerken: opgave/ strategie kernen, aanpak en instrumentenkoffer en randvoorwaarden + werkwijze

Reactie Evert:

\*Regionale afstemming belangrijk.

\*Prioriteiten per kern: doelgroepen (voor kleine kernen zijn plannen met 5 woningen al best groot)

\*Integrale afweging: continu proces --> duiden hoe dit invulling krijgt? Communicatie naar buiten toe.

\*Procedure duidelijk richting initiatiefnemers ook bij plannen met minder dan 5 woningen

## wat

### Opgave per kern

Uitwerken woningbouwopgaven kernen  
Dashboard doorontwikkelen

### Zoeklocaties

Aanvullende info sturen naar SAB  
Nieuwe kaart zoeklocaties maken  
Concept afwegingskader opstellen

### Inzet gemeentelijke locaties

Vorbereiden college- en raadsvoorstel  
Bepalen woonprogramma/ wijze van uitgifte  
Bestemmingsplanwijzigingen voorbereiden

### Uitwerking proces behandeling plannen

Stroomschema maken proces (incl. optie vooroverleg)  
Update informatie op website (incl. optie vooroverleg)  
Check overige documenten (brieven, checklist etc.)  
Afgekeurde plannen opnieuw beoordelen/ informeren

### Nadere uitwerking

Bepalen kernrandzones  
Hogere duurzaamheidseisen nieuwe plannen  
Uitwerking spelregels/ voorwaarden VAB-locaties  
Uitwerking spelregels/ voorwaarden collectieve woonvormen (tiny houses etc.)

### Instrumentenkoffer

Actualisatie afwegingskader, spelregels en criteria  
Kaart met plannen op website zetten  
Herijking Fonds Bovenwijken  
Afspreken realisatietermijn - anterieure overeenkomsten  
Instrumentenkoffer verder vullen/ uitwerken  
Uitzoeken optie doelgroepenverordening

### Organisatie

Aanjaagteam woningbouw formeren  
Aandachtspunten meenemen in traject OW  
Beleidsafstemmend overleg met college voorbereiden



wie	wanneer	opmerkingen
[redacted]	mei doorlopend	intern bespreken op 25 mei afstemming met [redacted]
[redacted]	gereed 1e helft mei 1e helft mei	intern bespreken op 28 mei intern bespreken op 28 mei
[redacted] Projectgroep [redacted] [redacted]		
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	ntb ntb	intern bespreken op 25 of 28 mei lhk van traject Omgevingsvisie In omgevingsvisie gebieden aanwijzen. Op
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	juni juni/ juli z.s.m. mei	voor uitleglocaties nog nieuwe kwaliteitscrit alleen plannen tonen waar principebesluit v
[redacted]	mei	onderdeel van aanjaagteam woningbouw
[redacted] [redacted]	mei/ juni	overleg is op 15 juni gepland

korte termijn uitnodigingsplanologie: 5 Vab-locaties (incl. agrarisch vastgoed)?

Area nodig?

voor is genomen