



Voorstel College van Burgemeester en Wethouders

Openbaar	: Nee
Datum vergadering	: 1 februari 2022
Kenmerk	:
Portefeuillehouder	: E.W. Blaauw
Onderwerp	: Aanwijzen uitbreidingslocaties woningbouw en aanpak

Kernboodschap

Om de woningbouwambitie van Bronckhorst in te vullen, is het aanwijzen van vijf grotere potentiële woningbouwlocaties aan de randen van dorpen noodzakelijk.

Voorstel

1. In te stemmen met het aanwijzen van de volgende vijf uitbreidingslocaties voor woningbouw en deze in onderstaande volgorde op te pakken:
 1. De Kwekerij - Hengelo
 2. Hummeloseweg - Zelhem
 3. Almenseweg - Vorden
 4. Bronkhorsterweg – Steenderen
 5. Zelhemseweg – Hummelo.
2. In te stemmen met de voorgestelde werkwijze.
3. In te stemmen met een algemeen opstart budget en een budget per locatie per jaar.
4. In te stemmen dit besluit openbaar te maken zodra direct belanghebbenden zijn geïnformeerd.

Context

In Bronckhorst onderkennen we de urgentie van de woningbouwbehoefte. We zetten in op woningbouw in alle kernen en het bijbehorende buitengebied.

Sinds september 2019 zijn ruim 100 woningen toegevoegd en plannen voor ruim 250 woningen goedgekeurd. De plannen in de pijplijn bevatten momenteel 280 woningen. Zie ook onderstaande tabel.

Periode september 2019 t/m oktober 2021

Gerealiseerd:	104 woningen
- Woningplitsingen	12 woningen
- Nieuwbouw (incl CPO's)	91 woningen
- Functiewijziging	1 woningen
Goedgekeurde plannen	250 woningen
Plannen in behandeling	280 woningen

Het totaaloverzicht van de aantallen woningen in Bronckhorst tot en met 2030 staat in de bijlage. We onderscheiden hierbij 4 categorieën, te weten 1) woningbouw kernen (nieuwbouw, inbreiding, transformatie, functiewijziging), 2) de gemeentelijke locaties, 3) de uitbreidingslocaties en 4) woningbouw in het buitengebied.

Inleiding

De gemeenteraad heeft in mei 2021 de actualisatie van de woonvisie 'Ruimte voor Wonen in Bronckhorst 2019-2025' vastgesteld. Hiermee heeft de gemeenteraad onder andere ingestemd met het zoeken naar potentiële woningbouwlocaties aan de randen van dorpen. In combinatie met het bepalen van de woningbouwambitie tot 2030 (raadsbesluit d.d. 27 januari 2022) is er ruimte om de komende jaren concreet met een aantal woningbouwlocaties aan de randen van dorpen aan de slag te gaan.

Zoals in de actualisatie is opgenomen, blijft het hierbij belangrijk om

- te bouwen naar behoefte
- te sturen op kwaliteit
- in te zetten op een goed evenwicht tussen inbreiding, transformatie en uitbreiding.

Een ander uitgangspunt is dat woningbouw overal in de gemeente Bronckhorst mogelijk is. Dit voorstel voor vijf uitbreidingslocaties is aanvullend op bestaande en nieuwe ontwikkelingen in andere dorpen. Op veel plaatsen komen woningbouwinitiatieven van de grond van particulieren en marktpartijen. Daarnaast is de gemeente ook zelf actief bezig om vraag (woningzoekenden) en aanbod (locaties) met elkaar te verbinden. Dit gebeurt bijvoorbeeld al in Hoog-Keppel, Halle, Achter-Drempt, Baak, Wichmond en Hummelo. Inbreidings- en transformatielocaties hebben de voorkeur, maar soms komen ook locaties aan de randen van dorpen hierbij in beeld. Vaak gaat het hier om wat kleinere locaties voor ca. 10 – 25 woningen.

Ook zet de gemeente eigen locaties in voor woningbouw, zoals in Hoog-Keppel, Velswijk, Wichmond, Steenderen, Hengelo en Toldijk.

We zetten met dit voorstel in op vijf grotere woningbouwlocaties omdat we zien dat in de grotere kernen de woningbouwbehoefte groot is en de woningbouwontwikkeling daar achterblijft. Dit voorstel geeft ook de prioritering aan en de sterke regiefunctie vanuit de gemeente bij de uitwerking van deze locaties.

De bijlage geeft inzicht in de afwegingen voor de keuze van de vijf uitbreidingslocaties. Ook is in beeld gebracht hoe deze locaties zich verhouden tot de totale woningbouwplanning van Bronckhorst.

Afstemming

Advies Ondernemingsraad: n.v.t.

Dit voorstel is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de collega's van cluster Wonen en Werken, Omgeving, Buiten en Communicatie. Ook heeft afstemming plaatsgevonden met Financiën en Strategie.

Met de provincie Gelderland heeft ambtelijk afstemming plaatsgevonden met de contactpersonen van Wonen en RO. Daarbij zijn enkele aandachtspunten meegegeven. Voor Vorden is dit de ligging in waardevol landschap en de relatie met de nieuwbouw van het voortgezet onderwijs. Voor Zelhem en Steenderen gaat het om de ligging van de molenbiotoop in relatie tot de woningbouwlocatie.

Beoogd effect

Te voorzien in voldoende woningen in onze gemeente voor de behoefte van onze inwoners, arbeidskrachten van onze bedrijven en mensen van buiten. Het voorliggende besluit voor vijf uitbreidingslocaties is nodig om dit effect te kunnen bereiken.

Argumenten

1.1. De uitbreidingslocaties zijn nodig om onze woningbouwambitie te realiseren.

De additionele behoefte aan maximaal 2200 woningen tot 2030 is niet volledig via transformatie en/of inbreidingslocatie binnen de kernen en de huidige mogelijkheden in het buitengebied te realiseren. Daarom zijn enkele grotere uitbreidingslocaties aan de randen van de kernen nodig, die een substantiële bijdrage leveren aan de woningbouwopgave en het creëren van voldoende aanbod voor diverse doelgroepen. Plannen voor inbreiding en transformatie gaan vaak om kleine aantallen, kosten relatief veel tijd om tot realisatie te komen (o.a. vanwege participatie en inspraak van omwonenden) en kunnen soms ten koste gaan van waardevol groen in de kernen.

1.2. Zorgvuldig keuzeproses locaties

Er is een zorgvuldig proces doorlopen en er heeft een brede inventarisatie van potentiële locaties plaatsgevonden voor de hele gemeente Bronckhorst. Aan de hand van een afwegingskader is de 'longlist'

met locaties uiteindelijk teruggebracht naar een 'shortlist'. Meerdere disciplines zijn hierbij betrokken geweest. Bij de afweging waren met name de volgende criteria van doorslaggevend belang:

- Volume/ omvang locatie in relatie tot de woningbouwopgave;
- Mogelijkheid om te faseren;
- Kans om zo snel mogelijk tot realisatie te komen;
- Kansen voor ruimtelijke impuls/ verbetering van de dorpsafroning.

Nadere toelichting over dit keuzeprocess is opgenomen in de bijlage.

1.3. De Achterhoek en Bronckhorst zijn aantrekkelijk om te wonen

Er zijn meer verhuisbewegingen van de stedelijke regio's naar de meer landelijke regio's (regionale woon- en vastgoedmonitor, 2021). De Achterhoek en Bronckhorst kunnen van deze hernieuwde waardering van wonen in een 'landelijke en groene' omgeving profiteren. Ook is de woon-werkafstand door thuiswerken minder relevant geworden.

1.4. Uitbreidingslocaties bieden mogelijkheden voor variatie aan woningen en doelgroepen

Bij elke ontwikkeling van een locatie wordt gekeken naar de mogelijkheid voor meerdere doelgroepen en zal overleg met de woningcorporaties plaatsvinden over een mogelijk aandeel sociale huur. De insteek is om te komen tot onderscheidende woonmilieus, waarmee echt kwaliteit wordt toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad.

1.5 Adaptief programmeren

De woningbouwambitie van Bronckhorst kent een bandbreedte van 1.700 tot 2.200 woningen tot 2030. Deze aantallen geven een richting aan. We blijven de woningmarktontwikkelingen goed volgen en programmeren adaptief, zodat we kunnen bijsturen indien nodig. De mogelijkheid tot fasering op de uitbreidingslocaties draagt daar eveneens aan bij.

Adaptief programmeren is een aanpak om op een verstandige en transparante wijze beslissingen te nemen, rekening houdend met onzekerheden en afhankelijkheden: de juiste beslissing op het juiste moment. Adaptief programmeren heeft een meerwaarde in situaties waarin onzekerheden spelen. Bij lange termijnprojecten en -programma's spelen vaak niet te beïnvloeden onzekerheden. Het is van belang deze mee te nemen bij het maken van belangrijke keuzes. Door adaptief te programmeren laten we ruimte voor toekomstige ontwikkelingen zonder beslissingen uit te stellen.

2.1 Actieve regiefunctie van de gemeente is noodzakelijk

Er is een goede werkwijze nodig om de doelstellingen te realiseren. De eerste stap is het aanwijzen van de vijf voorkeurslocaties. De tweede stap is het opstellen van een startnotitie met kaders op de locatie. Deze wordt vastgesteld door b en w. De notitie bevat een locatiepaspoort met het gewenste woonprogramma, voorstel werkwijze voor participatie/communicatie en de middelen die nodig zijn voor de uitwerking en realisatie. De derde stap is de ruimtelijke procedure via bestemmingsplanherziening. De werkwijze is nader toegelicht in de bijlage.

Volgens de huidige planning wordt de Omgevingswet op 1-7-2022 van kracht. De ruimtelijke regels worden dan opgenomen in een Omgevingsplan.

3.1. Financiële handelingsruimte is nodig voor een slagvaardige aanpak

Bij de uitvoering van dit besluit is handelingsruimte nodig, denk aan het aantrekken van een projectmanager. Budgetten per locatie zijn nodig voor de realisatie van deze woningbouwopgaven. Zie ook onderdeel 'Kosten, baten en dekking.

4.1. Directe belanghebbenden dienen eerst geïnformeerd te zijn

Het voorstel is uitgesteld openbaar, zodra belanghebbenden geïnformeerd zijn, kan het openbaar gemaakt worden. We verwachten dit over ongeveer 1 a 2 weken. De voorbereidingen daarvoor, zoals bellijst grondeigenaren, inhoud informatiebrieven per locatie, data en inhoud informatieavonden, zijn in volle gang en dienen te zijn afgerond.

Kanttekeningen

1.1. Het is niet mogelijk om alle uitbreidingslocaties tegelijkertijd op te pakken

De werkdruk op de ambtelijke organisatie is groot. Het is een uitdaging om het reguliere werk binnen een redelijke termijn af te handelen. Als we aan de slag gaan met uitbreidingslocaties betekent dit extra werk en inzet van meerdere disciplines, waaronder RO/ stedenbouw, landschap, grondzaken, mobiliteit en

communicatie. Daarom is prioritering noodzakelijk. We hebben ook ruimte en flexibiliteit nodig wanneer voortschrijdend inzicht vraagt om een aanpassing qua volgorde van deze vijf locaties.

De voorgenomen planning:

Locatie	Start voorbereiding*	Planning start bouw
Hengelo	2022	2023/2024
Zelhem	2022	2025
Vorden	2023	2026
Steenderen	2023	2027
Hummelo	2023	2027

*het aantrekken van een projectmanager is een voorwaarde om te kunnen starten.

1.2. *In alle andere kernen is en blijft ook woningbouw mogelijk, naast deze 5 locaties*

In meerdere dorpen als Halle, Achter-Drempt, Baak, Hummelo, Hoog-Keppel, Wichmond (flexwoningen), Toldijk zijn al ontwikkelingen gaande en is de gemeente actief bezig met het verbinden van vraag en aanbod. Inbreidings- en transformatielocaties hebben de voorkeur, maar soms komen ook locaties aan de randen van dorpen in beeld. Vaak gaat het hier om wat kleinere locaties voor ca. 10 – 25 woningen.

1.3. *Geen medewerking in deze 5 dorpen aan andere uitbreidingslocaties*

Naast deze vijf locaties hebben de afgelopen periode zich meerdere eigenaren van andere potentiële uitbreidingslocaties gemeld. Met voorliggend besluit wordt aan deze eigenaren en eventuele andere gegadigden aangegeven dat de gemeente voorlopig geen medewerking verleent aan woningbouw op deze en andere locaties aan de randen van Hengelo, Vorden, Zelhem, Steenderen en Hummelo.

1.4 *Er dient rekening te worden gehouden met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking*

Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik gaat woningbouw op inbreidingslocaties voor op uitbreiding aan de randen van onze kernen. Het is echter niet wenselijk om alle groene ruimtes binnen de kernen volledig te bebouwen. Daarom wijzen wij een select aantal uitbreidingslocaties aan om de woningbouw, die niet binnen de kernen te realiseren valt, te kunnen laten landen. De gemeente werkt hierbij volgens de lijn 'van binnen, naar buiten'. Hierin volgen we de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en voeren tijdig overleg met de provincie over de plannen.

2.1 . *Over de locatiekeuze vindt geen participatie plaats*

Het voorstel voor de uitbreidingslocaties is tot stand gekomen op basis van een interne afweging. Hierover heeft geen participatie plaatsgevonden met de samenleving. De gemeente heeft in het algemeen belang deze keuze gemaakt, na zorgvuldige en integrale afweging van alle relevante belangen. Bij de verdere uitwerking van de aanpak per locatie wordt gekozen voor een passende participatie- en communicatiestrategie. Deze kan per locatie verschillen.

2.2. *Realisatiekracht is afhankelijk van de beschikbare ambtelijke capaciteit*

Er is inmiddels een separaat voorstel door het college goedgekeurd op 21 december 2021 over de prioritering van de werkvoorraad in relatie tot de beschikbare capaciteit. Dit betreft de wijze van prioriteren.

2.3. *Dit proces vergt een weloverwogen strategie en proactieve en zorgvuldige externe communicatie*

Na dit collegebesluit volgt nog verdere uitwerking van de strategie en instrumentarium per locatie. Dit wordt verwerkt in de startnotities per locatie. Daarnaast is een tijdige en goede informatievoorziening aan eigenaren, omwonenden, dorpsbelangenorganisaties en andere belanghebbenden cruciaal. Dit vereist nu al een actieve inzet, voorbereiding en de juiste communicatiemiddelen zoals een actuele website.

Kosten, baten en dekking

We verwachten een startbudget nodig te hebben van € 250.000,- per locatie per jaar. Dit is nodig voor o.a. het inhuren van een projectmanager, het opstellen van een startnotitie met locatiepaspoort, ondersteuning bij RO en grondzaken. Tevens zijn er te maken kosten voor een goede participatie en communicatie, zowel in uren als in middelen. Het betreft hier een eerste inschatting. In de startnotitie per locatie vindt een nadere onderbouwing en uitwerking plaats van de benodigde budgetten en inzet medewerkers. We zoeken naar mogelijkheden binnen de huidige begroting. Indien dekking niet volledig gevonden kan worden binnen de

huidige begroting komen we met een voorstel ter besluitvorming naar b en w/gemeenteraad. Daarnaast wenden we alle mogelijkheden voor subsidies aan.

Vorbereidingskosten

In samenwerking met het cluster Financiën wordt een werkwijze voorgesteld dat we de nu te maken voorbereidingskosten meenemen in de exploitatie. Hierdoor creëren we handelingsruimte. Een deel van de kosten zal zich later terugverdienen via de verschillende woningbouwprojecten.

Externe overeenkomst

Onze gemeente werkt vanuit een faciliterend grondbedrijf. Er zijn nadere afspraken nodig met ontwikkelende partijen. Vanuit de gemeente sturen we vooraf op een goede kaderstelling (door middel van startnotities) en met een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Budget per locatie per jaar

Voor wat betreft het maken van een grondexploitatie per locatie, inclusief het vastleggen van afspraken in overeenkomsten, hebben we nu nog te weinig input per locatie. Daarom het voornemen om dit later in het proces definitief te beslissen en uit te werken afhankelijk van de specifieke lokale situatie. Dit zal terugkomen voor besluitvorming in de startnotitie en het locatiepaspoort. Het benodigde budget is dan ook een inschatting; verfijning volgt in de startnotitie per locatie. Deze worden ook ter besluitvorming voorgelegd. De uitkomst van de startnotitie/locatiepaspoort zal bepalend zijn of dit ter besluitvorming wordt voorgelegd aan b en w of aan de gemeenteraad.

Uitvoering

Om aan de slag te gaan met uitbreidingslocaties is een goede projectmatige aanpak nodig.

Na besluitvorming in college en het benoemen van een projectleider werken wij de startnotities per locatie uit in de voorgestelde volgorde.

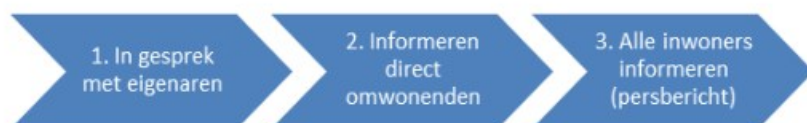
Met deze startnotities stellen b en w voorwaarden voor woningbouw op de uitbreidingslocaties vast. Deze bevat o.a. een locatiepaspoort en ruimtelijke kaders (zie ook de bijlage).

Grondbeleid

Als de optie zich voordoet dat grondeigenaren grond willen verkopen aan de gemeente, staan we daarvoor open en brengen we de haalbaarheid en risico's in beeld.

Communicatie

De besluitvorming over de uitbreidingslocaties in b en w zal uitgesteld openbaar plaatsvinden, zodat eerst gesprekken met eigenaren gevoerd kunnen worden. Nadat het besluit openbaar is geworden zullen de direct omwonenden onmiddellijk geïnformeerd worden (zie onderstaand stroomschema).



Nadat deze eerste informerende stappen doorlopen zijn, zal de verdere uitwerking van de participatie- en communicatie per locatie worden opgepakt.

Persbericht

We komen met een persbericht op het moment dat het besluit openbaar gemaakt wordt, waarin we tevens de informatieavonden voor de inwoners aankondigen. Zodra de organisatie van deze avonden en de brief voor omwonenden klaar is wordt het persbericht opgesteld met deze informatie en voorgelegd aan het college. Dit persbericht zal informatie op hoofdlijnen bevatten. Aanvullende informatie over o.a. de invulling, aanpak en planning van locaties kan pas worden gegeven, wanneer er een projectmanager is aangetrokken die samen met een projectteam met de locatie(s) aan de slag gaat.

Actieve informatievoorziening gemeenteraad

Op het moment dat het besluit openbaar gemaakt wordt, gaat deze ook via de actieve informatievoorziening naar de raad. Dit is afgestemd met de griffier en gemeentesecretaris.

De actieve informatievoorziening zal, samen met het persbericht, opgesteld worden en voorgelegd aan het college.

Evaluatie

Jaarlijks wordt gekeken of we nog de juiste koers volgen qua woonbeleid en woningbouwprogramma. Er wordt gemonitord aan hoeveel woningbouwinitiatieven en woningen er principemedewerking is verleend en hoeveel woningen er daadwerkelijk zijn gerealiseerd voor welke doelgroep. Dit wordt gerelateerd aan de woningbouwopgave en actuele woningmarktinzichten en woonbehoeften. De ontwikkeling van de vijf uitbreidingslocaties wordt meegenomen in deze evaluatie.

Daarnaast zullen we al werkenderwijs de inzichten die we opdoen bij de eerste locaties gebruiken om de aanpak bij de resterende locaties waar nodig bij te stellen.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met 

Bijlage

- Uitwerking uitbreidingslocaties woningbouw en werkwijze gemeente Bronckhorst