

# UITWERKING UITBREIDINGSLOCATIES WONINGBOUW EN WERKWIJZE

GEMEENTE BRONCKHORST





bijlage bij het collegevoorstel:

*Aanwijzen uitbreidingslocaties woningbouw en aanpak*

1 februari 2022

## **TOELICHTING OP DE EERSTE TWEE BESLISPUNTEN:**

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

\* In Hummelo wordt op zowel kleinere locaties als op deze uitbreidingslocatie in samenhang bekeken welke mogelijkheden en behoeften er zijn voor woningbouw.



# ZOEKTOCHT POTENTIËLE LOCATIES

## Werkwijze

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

## Scoren op:

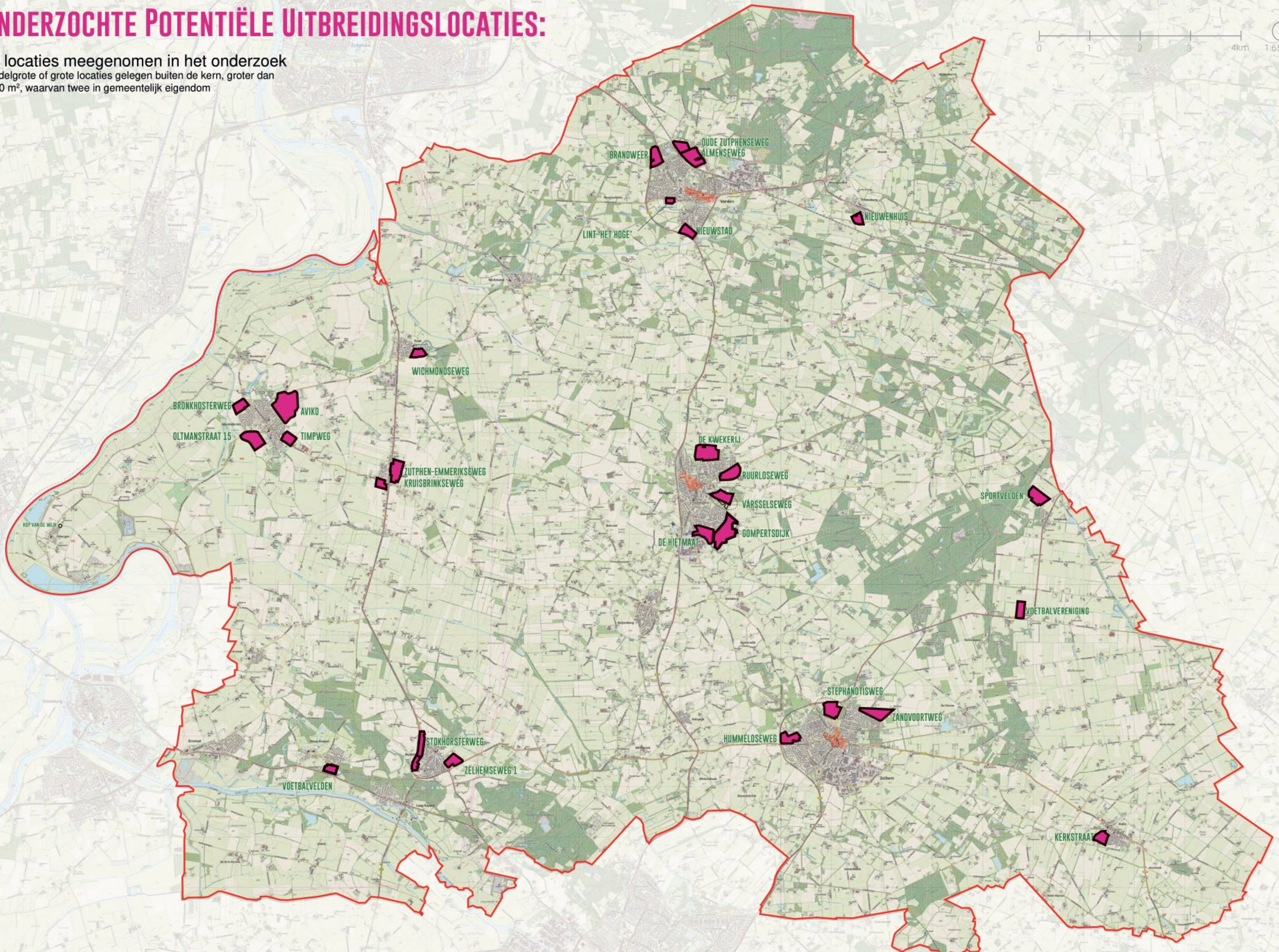
- Te faseren
- Ontwikkelingsnelheid
- Ontsluiting/ bereikbaarheid
- Kansen voor ruimtelijke impuls/ verbetering dorpsafrondding
- Landschappelijke inpasbaarheid
- Koppelkansen (bijv. met bedrijvigheid, klimaat-adaptatie, cultuurhistorie, andere projecten)
- Nabijheid voorzieningen
- Draagvlak omgeving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





# ONDERZOCHE POTENTIËLE UITBREIDINGSLOCATIES:

26 locaties meegenomen in het onderzoek  
middelgrote of grote locaties gelegen buiten de kern, groter dan  
5000 m<sup>2</sup>, waarvan twee in gemeentelijk eigendom





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





# UITBREIDINGSLOCATIES

- HENGELO
- ZELHEM
- VORDEN
- STEENDEREN
- HUMMELO





# HENGELO

## DE KWEKERIJ

## DE KWEKERIJ

### 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

ca. **140** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2023 / 2024**

Eigendom: **2** eigenaren

Omvang: **9,1 ha**  
Hoofdstructuur: **10%**  
Netto omvang: **8,2 ha**

Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>130</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>170</b>	20 w/ha

t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>65</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>85</b>	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>65</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>85</b>	20 w/ha



# ZELHEM

## HUMMELOSEWEG

### Argumenten:

- Kansen voor extra ruimtelijke impuls/ verbetering dorpsafronding door gebiedsaanpak
- 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)
- Rekening houden met molenbiotoop
- Nog geen definitief besluit locatie gemeentewerf



**HUMMELOSEWEG**

ca. **60** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2025**

Eigendom: **2** eigenaren  
gemeente 2 kavels

Omvang: **4,2 ha**  
Hoofdstructuur: **5%**  
Netto omvang: **4,0 ha**

Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>60</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>100</b>	20 w/ha

t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>40</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>60</b>	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>20</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>40</b>	20 w/ha



# VORDEN

## ALMENSEWEG

### Argumenten:

- Goede ligging t.o.v. centrum, bestaande infrastructuur en voorzieningen
- Meest logische uitbreidingslocatie in Vorden (ruimtelijk gezien)
- Kansen voor extra ruimtelijke impuls

### Aandachtspunten:

- Locatie dient kwalitatief ontwikkeld te worden, rekening houdend met de school
- Bestemming agrarisch en ligging in waardevol landschap
- Ontsluiting
- Participatie: draagvlak omgeving

## ALMENSEWEG

ca. **125** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2026**

Eigendom: **2** eigenaren

Omvang: **7,9 ha**  
Hoofdstructuur: **10%**  
Netto omvang: **7,1 ha**

Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>100</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>140</b>	20 w/ha

t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>0</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>0</b>	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>100</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>140</b>	20 w/ha



# STEENDEREN

## BRONKHORSTERWEG

### Argumenten:

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

## BRONKHORSTERWEG

### Aandachtspunten:

- Landschappelijke inpasbaarheid
- Rekening houden met molenbiotoop

ca. **50** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2027**

Eigendom: **2** eigenaren

Omvang: **3,1 ha**  
Hoofdstructuur: **5%**  
Netto omvang: **3,0 ha**

Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>45</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>60</b>	20 w/ha

t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>0</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>0</b>	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>45</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>60</b>	20 w/ha



# HUMMELO

## ZELHEMSEWEG

### Argumenten:

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

### Aandachtspunten:

- Eerst samen met belanghebbenden en dorpsraad mogelijke kleinere locaties in Hummelo verkennen, hoeveelheid woningen die we daar kunnen realiseren bepaalt of de uitbreidingslocatie op termijn nodig is
- Bestemming agrarisch met waarden - landschap
- Goede inpassing (rijks-) monumentale boerderij / archeologische waarde
- Is er voldoende vraag?

\* In Hummelo wordt op zowel kleinere locaties als op deze uitbreidingslocatie in samenhang bekeken welke mogelijkheden en behoeften er zijn voor woningbouw.

## ZELHEMSEWEG\*

ca. **50** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2027**

Eigendom: **1** eigenaar

Omvang: **3,1 ha**  
Hoofdstructuur: **5%**  
Netto omvang: **3,0 ha**

Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>40</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>60</b>	20 w/ha

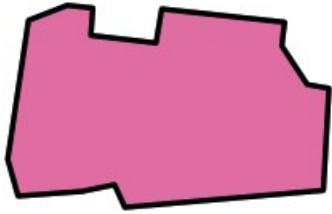
t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>0</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>0</b>	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>40</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>60</b>	20 w/ha



# OVERZICHT

## UITBREIDINGSLOCATIES



### HENGELO DE KWEKERIJ

ca. **140** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2023 / 2024**

Eigendom: **2** eigenaren

Omvang: **9,1 ha**  
Hoofdstructuur: **10%**  
Netto omvang: **8,2 ha**

Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>130</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>170</b>	20 w/ha

t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>65</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>85</b>	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>65</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>85</b>	20 w/ha



### ZELHEM HUMMELOSEWEG

ca. **60** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2025**

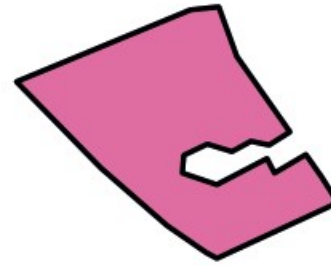
Eigendom: **2** eigenaren  
gemeente 2 kavels

Omvang: **4,2 ha**  
Hoofdstructuur: **5%**  
Netto omvang: **4,0 ha**

Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>60</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>100</b>	20 w/ha

t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>40</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>60</b>	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>20</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>40</b>	20 w/ha



### VORDEN ALMENSEWEG

ca. **125** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2026**

Eigendom: **2** eigenaren

Omvang: **7,9 ha**  
Hoofdstructuur: **10%**  
Netto omvang: **7,1 ha**

Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>100</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>140</b>	20 w/ha

t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>0</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>0</b>	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>100</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>140</b>	20 w/ha



### STEENDEREN BRONCKHOSTERWEG

ca. **50** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2027**

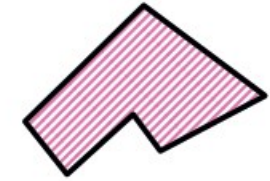
Eigendom: **2** eigenaren

Omvang: **3,1 ha**  
Hoofdstructuur: **5%**  
Netto omvang: **3,0 ha**

Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>45</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>60</b>	20 w/ha

t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>0</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>0</b>	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>45</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>60</b>	20 w/ha



### HUMMELO ZELHEMSEWEG

ca. **50** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2027**

Eigendom: **1** eigenaar

Omvang: **3,1 ha**  
Hoofdstructuur: **5%**  
Netto omvang: **3,0 ha**

Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>40</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>60</b>	20 w/ha

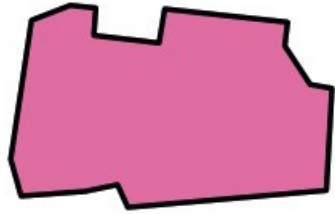
t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>0</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>0</b>	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>40</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>60</b>	20 w/ha



# OVERZICHT

## UITBREIDINGSLOCATIES



### HENGELO DE KWEKERIJ

ca. **140** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2023 / 2024**

Eigendom: **2** eigenaren

Omvang: **9,1 ha**  
Hoofdstructuur: **10%**  
Netto omvang: **8,2 ha**

Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>130</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>170</b>	20 w/ha

t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>65</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>85</b>	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>65</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>85</b>	20 w/ha



### ZELHEM HUMMELOSEWEG

ca. **60** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2025**

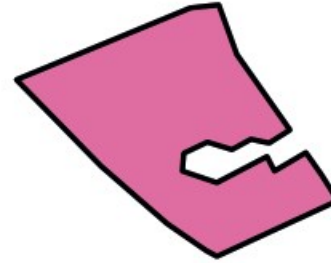
Eigendom: **2** eigenaren  
gemeente 2 kavels

Omvang: **4,2 ha**  
Hoofdstructuur: **5%**  
Netto omvang: **4,0 ha**

Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>60</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>100</b>	20 w/ha

t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>40</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>60</b>	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>20</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>40</b>	20 w/ha



### VORDEN ALMENSEWEG

ca. **125** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2026**

Eigendom: **2** eigenaren

Omvang: **7,9 ha**  
Hoofdstructuur: **10%**  
Netto omvang: **7,1 ha**

Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>100</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>140</b>	20 w/ha

t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>0</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>0</b>	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>100</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>140</b>	20 w/ha



### STEENDEREN BRONCKHOSTERWEG

ca. **50** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2027**

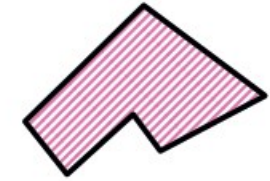
Eigendom: **2** eigenaren

Omvang: **3,1 ha**  
Hoofdstructuur: **5%**  
Netto omvang: **3,0 ha**

Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>45</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>60</b>	20 w/ha

t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>0</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>0</b>	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>45</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>60</b>	20 w/ha



### HUMMELO ZELHEMSEWEG

ca. **50** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2027**

Eigendom: **1** eigenaar

Omvang: **3,1 ha**  
Hoofdstructuur: **5%**  
Netto omvang: **3,0 ha**

Capaciteit	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>40</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>60</b>	20 w/ha

t/m 2025	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>0</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>0</b>	20 w/ha

2026 - 2030	# woningen	dichtheid
Minimaal	<b>40</b>	15 w/ha
Maximaal	<b>60</b>	20 w/ha

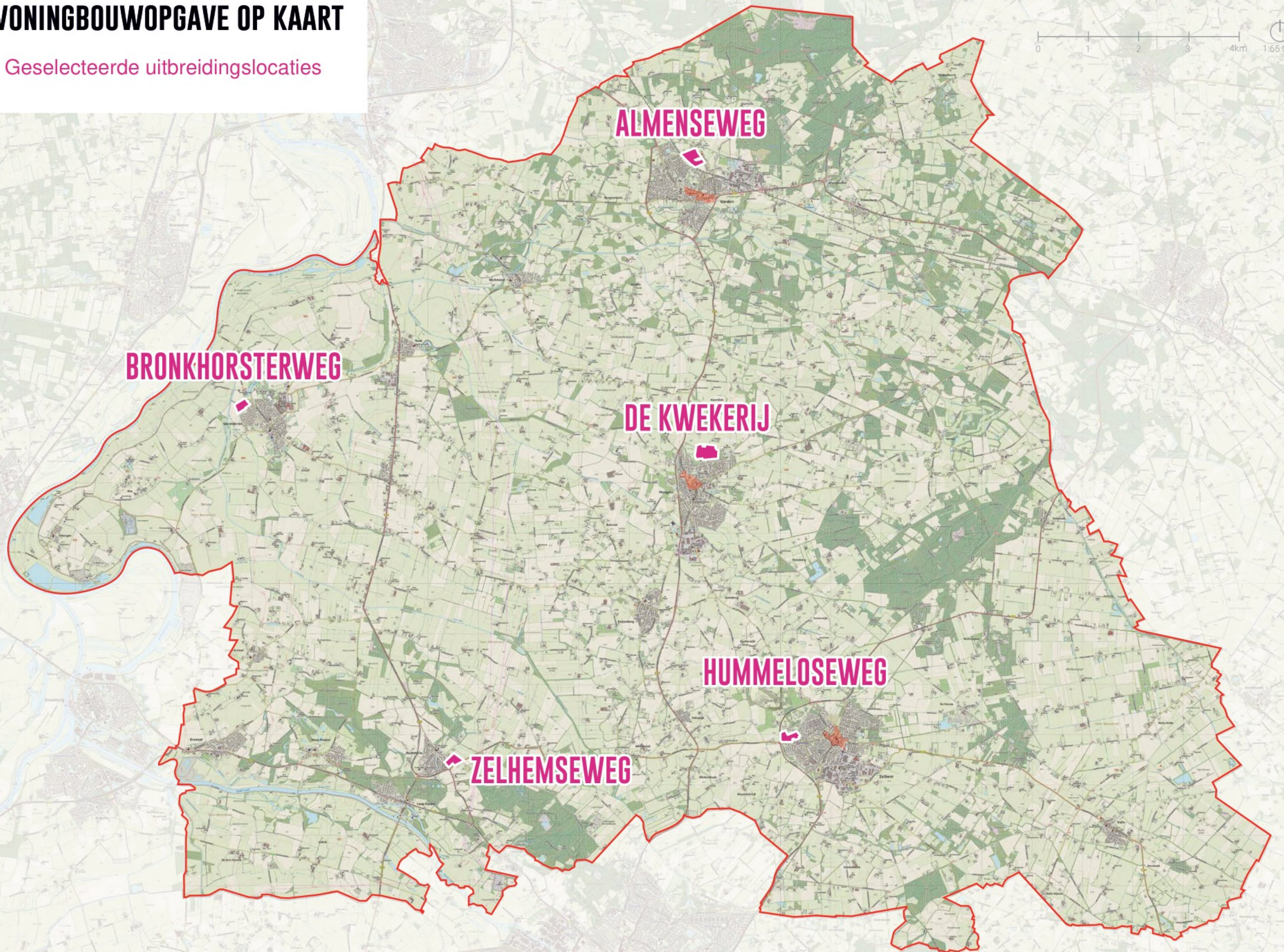
Totale capaciteit uitbreidingslocaties: **375 tot 530** woningen

- de bouw van **105 tot 145** woningen vangt aan voor eind 2025
- de bouw van **270 tot 385** woningen vangt aan tussen 2026 en eind 2030



# WONINGBOUWOPGAVE OP KAART

- Geselecteerde uitbreidingslocaties





## Woningbouwontwikkelingen

	Aantallen *					
	2021-2025		2025-2030		Totaal	
	min	max	min	max	min	max
<b>Woningbouw kernen</b> ( <i>nieuwbouw, transformatie, functiewijziging</i> )	400	500	300	400	700	900
<b>Gemeentelijke locaties</b>	70	120	50	100	140	240
<b>Uitbreidingslocaties</b> ( <i>min. 15 en max. 20 woningen p/ha</i> )						
- Hengelo ( <i>De Kwekerij</i> )	65	85	65	85	130	170
- Zelhem ( <i>Hummeloseweg incl. gemeentewerf</i> )	40	60	20	40	60	100
- Vorden ( <i>Almenseweg</i> )	0	0	100	140	100	140
- Steenderen ( <i>Bronckhorsterweg</i> )	0	0	45	60	45	60
- Hummelo ( <i>Zelhemseweg</i> )	0	0	40	60	40	60
<b>Woningbouw buitengebied</b> ( <i>woningsplitsing, VAB's, landgoederen</i> )	100	200	100	200	200	400
<b>Totaal</b>	<b>675</b>	<b>965</b>	<b>720</b>	<b>1,085</b>	<b>1,415</b>	<b>2,070</b>

\* excl. Aantallen waar al akkoord op is gegeven (2019-2020)





# WERKWIJZE



**gemeente Bronckhorst**



# WAAR STARTEN WE MEE?

## Voorstel

- |                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| 1. Hengelo: De Kwekerij             | 1 <sup>e</sup> helft 2022 |
| 2. Zelhem: Hummeloseweg             | 2 <sup>e</sup> helft 2022 |
| 3. Vorden: Almenseweg               | 1 <sup>e</sup> helft 2023 |
| 4. Steenderen: Bronckhorsterweg     | 2 <sup>e</sup> helft 2023 |
| 5. Hummelo: <i>analyse locaties</i> | 2022                      |





# WERKWIJZE: REGIE OP UITWERKING

## Hoofddoel:

- Regie voeren op uitwerking

## Randvoorwaardelijke zaken:

- Standardiseren 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 (zie ook hierna)
- Voor de kern Hummelo daaraan voorafgaand een ontwerpend onderzoek uit te voeren voor de beoogde of alternatieve uitbreidingslocaties
- Ruimtelijke procedures: bestemmingsplan, omgevingswet

## Communicatie:

- Doel - onze inwoners zijn tijdig en goed geïnformeerd





# 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



# LOCATIEPASPOORTEN (VOORBEELD)

Eigenaar:	XXX
Omvang:	34,8 ha
Hoofdstructuur:	10%
Netto omvang:	31,4 ha
Beoogde gemiddelde dichtheid:	XX w/ha
Capaciteit	XXX woningen

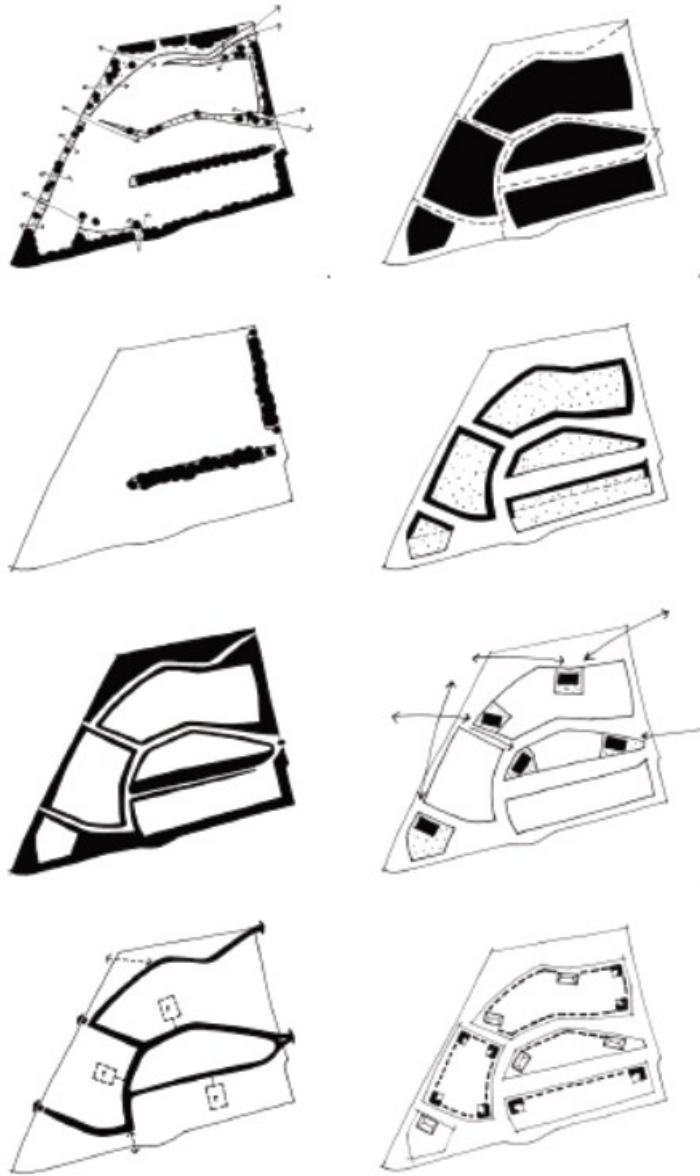
- **Data**
- **Sfeerbeschrijving woonmilieu**
- **Inpassing landschappelijke elementen**
- **Invulling bouwvelden:**
  - Regulier*
  - Bouwkavels*
  - Objecten*
  - Stedenbouwkundige accenten*
- **Typologie bebouwing**
- **Programma**
- **Bebouwingsregels kavel**
  - Voortuindiepte*
  - Erfafscheidingen*
  - Parkeren op eigen terrein*
  - Massa en oriëntatie*
  - Bouwhoogten*
  - Bijgebouwen*
  - Integratie duurzaamheid*
  - Materialisering*
- **Ontsluiting**
- **Parkeren**





# LOCATIEPASPOORTEN (VOORBEELD)

- Hoofdstructuur





# LOCATIEPASPOORTEN (VOORBEELD)



- Referentiebeelden /  
duiding sfeer





