



Actieve informatievoorziening

aan : de gemeenteraad
kopie aan :
van : College van B&W
beh. ambtenaar : [REDACTED]
portefeuillehouder : E. Gosselink
datum : 20 december 2022
kenmerk :
onderwerp : Nadere toelichting besluit twee uitbreidingslocaties
woningbouw in Hengelo en Zelhem.

Aanleiding

In mei 2021 heeft u de actualisatie van de woonvisie 'Ruimte voor Wonen in Bronckhorst 2019-2025' vastgesteld. Hiermee heeft u onder andere ingestemd met het zoeken naar potentiële woningbouwlocaties aan de randen van dorpen. In combinatie met het bepalen van de woningbouwambitie om 1.700 tot 2.200 woningen toe te voegen in de periode 2020 tot 2030 (raadsbesluit 27 januari 2022) is er ruimte om de komende jaren concreet met een aantal grotere woningbouwlocaties aan de slag te gaan.

Context

In Bronckhorst onderkennen we de urgentie van de woningbouwbehoefte. We zetten in op woningbouw in alle kernen en het bijbehorende buitengebied. Om deze woningbouwambitie in te vullen, heeft het college daarom op 1 februari 2022 ingestemd met het voorstel om vijf grotere potentiële woningbouwlocaties aan de randen van dorpen aan te wijzen. Het gaat om de navolgende locaties, die in de genoemde volgorde worden opgepakt:

1. De Kwekerij - Hengelo
2. Hummeloseweg - Zelhem
3. Almenseweg - Vorden
4. Bronckhorsterweg – Steenderen
5. Zelhemseweg* – Hummelo.

** In Hummelo wordt via een gebiedsanalyse en aanpak op zowel kleinere locaties als op deze uitbreidingslocatie in samenhang bekeken welke mogelijkheden en behoefte er zijn voor woningbouw.*

De vijf uitbreidingslocaties zijn 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. Inbreidings- en transformatielocaties kunnen voorzien in een deel van de woningbehoefte.



De gemeente pakt een sterke regiefunctie bij de uitwerking van deze locaties. De uitbreidingslocaties worden een voor een opgepakt. Per locatie wordt een startnotitie en locatiepaspoort opgesteld. Hiermee kan aan de voorkant gestuurd worden op gewenst woonprogramma en de ruimtelijke kaders. Ook de strategie, instrumentarium, planning en benodigd budget komen hierin terug. Afhankelijk van de inhoudelijke keuzes (budget en of grondexploitatie) wordt dit voorgelegd aan het college en/of raad. De aanpassingen van het bestemmingsplan worden zoals gebruikelijk voorgelegd aan de raad.

Er is een zorgvuldig proces doorlopen om te komen tot de selectie van de vijf uitbreidingslocaties. Er heeft een brede inventarisatie van potentiële locaties plaatsgevonden in Zelhem en Hengelo. Aan de hand van een afwegingskader is de 'longlist' met locaties uiteindelijk teruggebracht naar een 'shortlist'. Meerdere disciplines vanuit de gemeente zijn hierbij betrokken geweest. Omdat Zelhem en Hengelo als eerste uitbreidingslocaties zijn opgepakt, vindt u bijgaand (bijlage 1.) een nadere toelichting aan op het eerder genomen besluit. Het bevat de onderbouwing van de locatiekeuzes in Hengelo en Zelhem.

Communicatie

Het proces van de ontwikkeling van beide uitbreidingslocaties vergt een weloverwogen strategie en een proactieve en zorgvuldige externe communicatie. Een tijdige en goede informatievoorziening aan eigenaren, omwonenden, dorpsbelangenorganisaties en andere belanghebbenden is cruciaal. Op de website hebben we om iedereen te informeren, de nodige ruimte ingericht voor de locaties in Hengelo en Zelhem. Daarnaast worden betrokkenen ook uitgenodigd voor informatiebijeenkomsten.

Bijlage:

1. Rapport – Beargumentering nieuwe woningbouwlocaties Hengelo en Zelhem



Voorstel College van Burgemeester en Wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 20 december 2022
Kenmerk	:
Portefeuillehouder	: E. Gosselink
Onderwerp	: Nadere toelichting besluit uitbreidingslocaties woningbouw

Kernboodschap

Om de woningbouwambitie van Bronckhorst in te vullen, heeft het college van b en w op 1 februari 2022 vijf grotere potentiële woningbouwlocaties aan de randen van dorpen aangewezen. Twee locaties zijn inmiddels opgepakt om tot ontwikkeling te brengen, namelijk de locaties in Hengelo en Zelhem. Bijgaande nadere toelichting op het eerder genomen besluit bevat de onderbouwing van de locatiekeuzes in Hengelo en Zelhem. Via de actieve informatievoorziening wordt de gemeenteraad hiervan in kennis gesteld.

Voorstel

1. De gemeenteraad via actieve informatievoorziening te informeren over de nadere toelichting op het eerder genomen besluit om de twee uitbreidingslocaties in Hengelo en Zelhem voor woningbouw vast te stellen.

Inleiding

Het college van b en w heeft op 1 februari 2022 een besluit genomen over het aanwijzen van vijf woningbouwlocaties met bijbehorende aanpak. De nadere toelichting op het eerder genomen besluit bevat de onderbouwing van de locatiekeuzes in Hengelo en Zelhem. Met deze actieve informatievoorziening (zie bijlage 1.) brengen wij de gemeenteraad en inwoners van Bronckhorst op de hoogte.

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.

Met de provincie Gelderland heeft met de contactpersonen van Wonen en RO ambtelijk afstemming plaatsgevonden. Daarbij is voor Zelhem het aandachtspunt meegegeven over de ligging van de molenbiotoop in relatie tot de woningbouwlocatie.

Beoogd effect

De gemeenteraad een nadere toelichting te geven op het eerder genomen besluit de twee uitbreidingslocaties in Hengelo en Zelhem voor woningbouw vast te stellen.

Argumenten

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

De additionele behoefte aan maximaal 2.200 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 de twee grotere uitbreidingslocaties aan de randen van Zelhem en Hengelo nodig, die een substantiële bijdrage leveren aan de woningbouwopgave en het creëren van voldoende aanbod voor diverse doelgroepen. Uitbreidingslocaties zijn aanvullend op de plannen voor inbreiding en transformatie.

1.2. Zorgvuldig keuzeproces locaties

Er is een zorgvuldig proces doorlopen en er heeft een brede inventarisatie van potentiële locaties plaatsgevonden in Zelhem en Hengelo (zie bijlage 2). Aan de hand van een afwegingskader is de 'longlist' met locaties uiteindelijk teruggebracht naar een 'shortlist'. Meerdere disciplines vanuit de gemeente zijn hierbij betrokken geweest. Nadere toelichting over proces en de bijbehorende argumentering waarom deze twee locaties zijn gekozen is opgenomen in bijlage 2.

1.3 De twee uitbreidingslocaties bieden mogelijkheden voor variatie aan woningen en doelgroepen

Bij de ontwikkeling van deze twee locaties wordt gekeken naar de mogelijkheid voor de huisvesting van 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.

2.1 Actieve regiefunctie van de gemeente is noodzakelijk

Er is een goede werkwijze nodig om de doelstellingen te realiseren. De startnotities met kaders op de locatie zijn vastgesteld door b en w. Deze notities bevatten een locatiepaspoort met een eerste indicatie van het gewenste woonprogramma, voorstel werkwijze voor participatie/communicatie en de middelen die nodig zijn voor de uitwerking en realisatie. De volgende stappen zijn de contractvorming met de eigenaren van de locaties, de stedenbouwkundige uitwerking en de ruimtelijke procedure via bestemmingsplanherziening.

Kanttekeningen

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

In meerdere dorpen als Halle, Achter-Drempt, Baak, Hoog-Keppel, Wichmond, en 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.

1.2. Geen medewerking in deze twee dorpen aan andere uitbreidingslocaties

Naast deze twee locaties hebben de afgelopen periode zich meerdere eigenaren van andere potentiële uitbreidingslocaties gemeld en zijn ook andere locaties aangedragen. Met genomen besluit wordt aan deze eigenaren en eventuele andere gegadigden aangegeven dat de gemeente voorlopig geen medewerking verleent aan woningbouw op andere locaties aan de randen van Hengelo en Zelhem.

2.1 Over de locatiekeuze vindt geen participatie plaats

Het besluit voor deze 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 Dit proces vergt een weloverwogen strategie en proactieve en zorgvuldige externe communicatie

Na het collegebesluit over de locaties in Zelhem en Hengelo heeft een verdere uitwerking van de strategie en instrumentarium per locatie plaats gevonden. Dit is onder andere verwerkt in de startnotities per locatie. Daarnaast is gestart met informatievoorziening aan eigenaren, omwonenden, dorpsbelangenorganisaties en andere belanghebbenden. Dit vereist een actieve inzet, voorbereiding en de juiste communicatiemiddelen zoals een actuele website.

Kosten, baten en dekking

n.v.t.

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 twee 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 [REDACTED] via telefoonnummer: (0575) 75 02 50.

Bijlage

1. Actieve informatievoorziening gemeenteraad – nadere toelichting op het eerder genomen besluit om de twee uitbreidingslocaties in Hengelo en Zelhem voor woningbouw vast te stellen
2. Rapport – Beargumentering nieuwe woningbouwlocaties Hengelo en Zelhem



gemeente Bronckhorst

Besluit College van Burgemeester en Wethouders

Hoort bij het voorstel College van Burgemeester en Wethouders van [nr]

Voorstel:

Het voorstel voor het College van Burgemeester en Wethouders is besproken in het College van Burgemeester en Wethouders van 20 december

1. De gemeenteraad via actieve informatievoorziening te informeren over de nadere toelichting op het eerder genomen besluit om twee uitbreidingslocaties in Hengelo en Zelhem voor woningbouw vast te stellen.

besluit:

1. De gemeenteraad via actieve informatievoorziening te informeren over de nadere toelichting op het eerder genomen besluit om twee uitbreidingslocaties in Hengelo en Zelhem voor woningbouw vast te stellen.