

Van: [redacted]@bronckhorst.nl>

Verzonden: 09-06-2021 15:51

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

CC: [redacted]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: FW: Afwegingskader + kaart zoeklocaties woningbouw

Dag allemaal,

Eind mei hebben we met SAB de kaart met zoeklocaties en het concept-afwegingskader besproken.

De afspraak was dat zij deze zouden aanpassen en we met een klein groepje de locaties gaan 'scoren', om vervolgens in een bredere groep de uitkomsten te bespreken.

Bijgaand de nieuwe versies. Graag jullie reactie hier op.

Vrijdag a.s. gaan we in eerste instantie in ieder geval met [redacted] en [redacted] naar de locaties kijken.

Voor dinsdag staat het onderwerp op de agenda van de themamiddag over woningbouw met het college.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
cluster Wonen en werken

Maandag t/m Woensdag



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2 T(0575) 75 02 50
7255 KA Hengelo (Gld)
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld) **W**www.bronckhorst.nl

Van: [redacted]@sab.nl>

Verzonden: woensdag 9 juni 2021 14:59

Aan: [redacted]@bronckhorst.nl>

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

Onderwerp: RE: Afwegingskader

Beste [redacted]

Hierbij de afwegingscriteria. Ik heb ze uitgewerkt, gerubriceerd en geconcretiseerd (uitleg, zodat de bedoeling duidelijk is, evenals voorzien van de uitleg van de score). Ze zijn natuurlijk niet allemaal te objectiveren.

Ik heb ook een voorzet gedaan welke criteria extra gewicht kunnen krijgen.

Zie bijlage.

Deze criteria zetten we nu op poster voor vrijdag, maar voel je vrij om aan te scherpen, aan te vullen of criteria te schrappen. Dat bespreken we vrijdag dan eerst voordat we gaan scoren.

Tot vrijdag!

Met vriendelijke groet,



SAB |  | senior stedenbouwkundige

Aanwezig op ma | di | wo | do

T  | www.sab.nl

Arnhem Amsterdam

Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL |

Postbus 479 | 6800 AL | Arnhem gevestigd in het INIT | unit 331b

T 026 357 69 11

Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en dient niet verstrekt te worden aan derden. Als u de geadresseerde niet bent dan verzoekt SAB u om dit bericht terug te sturen en daarna te vernietigen. 🌱 Denk aan het milieu: is het printen van deze mail echt noodzakelijk?

Criteria afwegingskader Bronckhorst

8/6/21

X = 0 punten

V = 1 punt

VV = 2 punten

VVV = 3 punten

Let op: enkele criteria kennen dubbel gewicht in de afweging (voorstel). Deze zijn aangegeven met een *.

Criteria ontwikkelingsaspecten

> Eigendom gemeente*:

hoeveel procent van de locatie is in handen van de gemeente?

Score: x= 0%

v= >0%-50%

vv= >50%-90%

vvv= >90%-100%

> Eigendom, verschillende eigenaren:

met hoeveel eigenaren hebben we te maken?

Score: x= >5 eigenaren

v= 4-5 eigenaren

vv= 2-3 eigenaren

vvv= 1 eigenaar

> Ontwikelrisico's:

inschatting potentiële risico's, ter bespreking (niet exact te kwantificeren)

Score: x= (te) veel risico

v= relatief veel risico

vv=risico goed te overzien

vvv= beperkt risico

> Fasering*:

is het plangebied te faseren?

Score: x= Nee, terwijl dit gezien de omvang wel zou moeten

v= Lastig te faseren, terwijl dit gezien de omvang wel zou moeten

vv=Goed faseerbaar, of er is sprake van een kleine locatie, waar fasering geen item is

vvv= Uitstekend faseerbaar, of er is sprake van een kleine locatie, waar fasering geen item is

> Omvang locatie*:

kunnen we een grote slag slaan om woningaantallen cf. de opgave te behalen?

Score: x= < 5 woningen

v= 10-24 woningen

vv= 25-49 woningen

vvv= > 50 woningen

> Ontwikkelsnelheid*:

hoe schatten we de mogelijke ontwikkelsnelheid in, bovenstaande afwegende? Geredeneerd van als we nu zouden starten totdat er daadwerkelijk woningen worden opgeleverd?

Score: x= > 10jr

v= 7-10 jr

vv= 4-6 jr

vvv= 2-3jr

Criteria ruimtelijke aspecten

> Impact milieuhindercontouren:

Hoeveel ruimtelijke invloed hebben huidige milieuhindercontouren op de locatie (buiten locatie en te handhaven functies op de locatie)? Blijft er ontwikkelruimte over? Moeten er buiten de locatie maatregelen genomen worden om de milieuhindercontouren te beperken?

Score: x= grote impact, > 50% van locatie
v= behoorlijke impact, 25%-50%
vv= beperkte impact, 10%-25%
vvv= geen tot zeer beperkte impact, 0%-10%

> Ontsluiting / bereikbaarheid:

Hoe gemakkelijk kan de locatie worden ontsloten via bestaande (ontsluitings)wegen?

Score: x= geen mogelijkheden in de buurt, nieuwe ontsluitingsweg realiseren
v= ontsluitingsweg op aanzienlijke afstand, of ontsluiten via bestaande wijk
vv= relatief gemakkelijk te ontsluiten op bestaande ontsluitingsweg
vvv= direct gelegen aan ontsluitingsweg

> Onderscheidend woonmilieu?

Geeft de locatie aanleiding voor het realiseren van een onderscheidend woonmilieu?

Score: x= Nee, omgeving is 'standaard', en geeft daarvoor niet meteen een aanleiding
v= Beperkte aanleidingen, die wellicht wat ver gezocht zijn
vv= Enigszins, aanleidingen kunnen opgepakt worden voor een onderscheidend woonmilieu
vvv= Vanzelfsprekend, bestaande omgeving biedt logische kansen

> Kansen voor ruimtelijke impuls/kwaliteitswinst?

Zijn er kansen voor een ruimtelijke impuls op en rondom de locatie als er woningbouw wordt gerealiseerd?

Score: x= Geen specifieke kansen nu te noemen
v= Beperkte kansen
vv= Er liggen logische kansen hiervoor, met een beetje moeite kunnen we die aangrijpen
vvv= Als de locatie wordt ingevuld met woningbouw, dan is er al sprake van en ruimtelijke impuls / kwaliteitswinst!

> Kansen voor een verbetering van de dorpsafronding*?

Kan de locatie bijdragen aan een verbetering van de (bestaande) dorpsrand?

Score: x= De locatie ligt niet aan de dorpsrand
v= De bestaande rand is prima, je moet met nieuwbouw ontzettend je best doen om dit wederom te bereiken
vv= Nieuwbouw op deze locatie geeft de nieuwe kwalitatieve dorpsrand, de bestaande dorpsrand is kwalitatief niet best
vvv= Met deze locatie wordt de kern op de kaart gezet! Een nieuwe kwalitatieve dorpsrand (vanzelfsprekend ingepast of expressief vormgegeven) voegt echt iets toe aan de kern

> Oplossing voor ruimtelijke knelpunten:

Worden er bestaande ruimtelijke knelpunten mogelijk opgelost door de locatie te gebruiken voor woningbouw?

Score: x= Nee
v= Kan wellicht
vv= Ligt in de lijn der verwachting
vvv= Absoluut, altijd!

> Transformatie:

Wordt een bestaande functie binnen de kern getransformeerd naar wonen en geeft dit een ruimtelijke kwaliteitsimpuls?

Score: x= Nee, de locatie is een uitbreidingslocatie

v= Ja, maar het betreft een kleine locatie, dus een beperkte kwaliteitsimpuls

vv= Ja, het betreft een transformatielocatie en biedt kansen voor een kwaliteitsimpuls voor de kern

vvv= Door deze locatie te transformeren naar woningbouw is er sprake van een enorme kwaliteitsimpuls voor de kern

> Landschap*:

Is de locatie landschappelijk waardevol?

Score: x= Ja, heeft ook juridische status

v= Ja

vv= Redelijk

vvv= Nee

> Landschap:

Verwachte aantasting bestaande landschappelijke kwaliteit:

Score: x= Enorm

v= Ja

vv= Beperkt

vvv= Nee

> Landschappelijke inpasbaarheid:

Kan woningbouw landschappelijk verantwoord worden ingepast?

Score: x= Nee, woningbouw is niet in te passen in het landschap

v= Jawel, met beperkte mate van woningbouw

vv= Jawel, door landschappelijke structuren te versterken kan er prima woningbouw toegepast worden

vvv= Het landschap is niet echt een issue op deze locatie

> Ruimtelijke inpasbaarheid:

Mate van ruimtelijke inpasbaarheid geredeneerd vanuit bestaande kern. Kan de locatie stedenbouwkundig verantwoord worden aangesloten op de bestaande kern?

Score: x= Geen sprake logische inpasbaarheid of aansluiting op bestaande kern

v= Kan, maar biedt op voorhand geen directe ruimtelijke aanleiding

vv= Ja, logisch

vvv= Ja, logisch, met de locatie lijkt al eerder rekening gehouden te zijn

Criteria klimaatadaptief

> Koppelkansen:

Koppelkansen met andere opgaven, bijv. verduurzaming?

Score: x= Nee

v= Beperkt

vv= Ja

vvv= Meer dan genoeg aanleiding voor koppelkansen

> Klimaatadaptief:

Biedt de locatie kansen om een klimaatadaptief woongebied te realiseren?

Score: x= Nee

v= Beperkt

vv= Ja

vvv= Meer dan genoeg kansen

> Natuurinclusiviteit:

Zijn er aanleidingen om een natuurinclusief woonmilieu te realiseren?

- Score: x= Nee
v= Beperkt
vv= Ja
vvv= Meer dan genoeg kansen

Criteria beleid

> Provinciaal beleid (o.a. natuurontwikkelingszone)

Kan de locatie worden onderbouwd op basis van Provinciaal Beleid?

- Score: x= Nee
v= Met moeite, met risico dat er negatief wordt geadviseerd
vv= Ja, daar lijkt het wel op
vvv= Deze locatie is zeer logisch en kan daardoor goed worden onderbouwd

> Onderbouwing laddertoets:

Kan de locatie worden onderbouwd op basis van de laddertoets?

- Score: x= Nee
v= Met moeite, met risico dat er negatief wordt geadviseerd
vv= Ja, daar lijkt het wel op
vvv= Deze locatie is zeer logisch en kan daardoor goed worden onderbouwd

Criteria maatschappelijke aspecten

> Nabijheid van voorzieningen:

Zijn bestaande voorzieningen zoals zorg, onderwijs en detailhandel in de nabijheid van de locatie? Profiteren bestaande voorzieningen van de locatie of moeten er investeringen worden gedaan voor nieuwe voorzieningen op de locatie?

- Score: x= Bestaande voorzieningen liggen te ver van de locatie en er moeten nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd
v= Bestaande voorzieningen liggen ver van de locatie, maar er hoeven geen nieuwe voorzieningen te worden gerealiseerd
vv= Bestaande voorzieningen liggen in de buurt van de locatie
vvv= Bestaande voorzieningen liggen in de directe nabijheid van de locatie

> Maatschappelijk draagvlak*:

Wat is het onderbuikgevoel voor maatschappelijk draagvlak voor de locatie?

- Score: x= Locatie ligt zeer gevoelig, waarschijnlijk geen brede acceptatie, met lange procedures als gevolg
v= Kunnen we niet inschatten
vv= We denken dat brede acceptatie in de lijn der verwachting ligt
vvv= We weten dat de locatie maatschappelijk is geaccepteerd

> Buren:

Veel buren met uitzicht op locatie (potentieel risico op lastige participatie en lange procedures)?

- Score: x= Veel aanwonenden, met de inschatting dat er veel zal worden geprocedeerd
v= Veel aanwonenden, potentieel maatschappelijk risico
vv= Beperkt aantal omwonenden
vvv= Geen aanwonenden, of aanwonenden weten al enige tijd dat hier echt een keer gebouwd gaat worden gezien eerdere plannen of geldend beleid

Capaciteit

Groen is voorstelbare dichtheid nav bovenstaande criteria

10 w/ha	15 w/ha	20 w/ha	25w/ha
50w	75w	100w	125w

BRONCKHORST UITBREIDINGSLOCATIES

Overzicht potentiële ontwikkelingslocaties woningbouw (uitbreiding) en bekende inbreidingslocaties

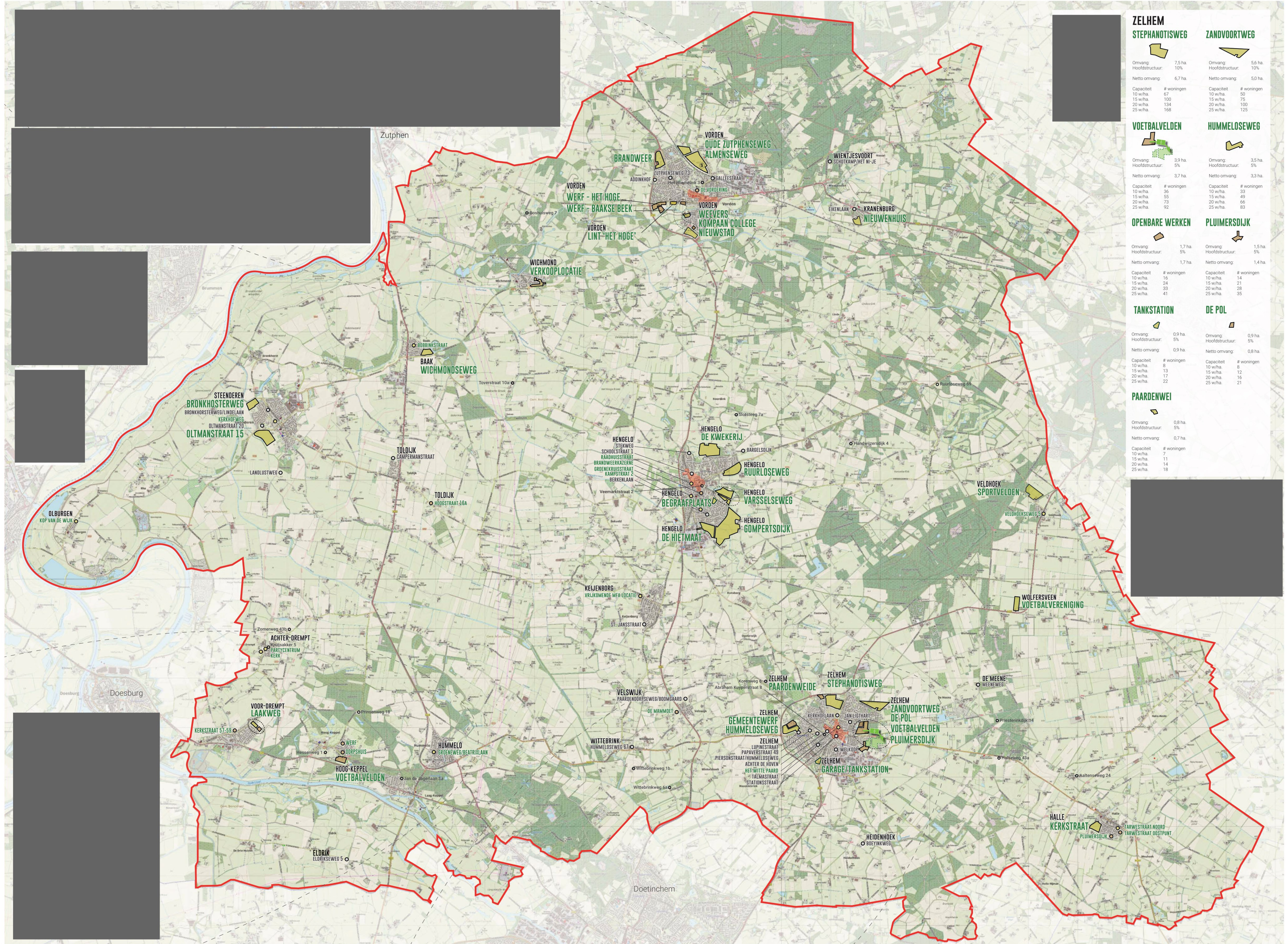
Potentiële ontwikkelingslocaties (zie kaders):

- Nieuwe locatie - particulier bezit < 5.000m² (inbreiding en uitbreiding)
- Nieuwe locatie - gemeentelijk bezit > 5.000m² (inbreiding en uitbreiding)

Overige locaties:

- Nieuwe locatie - particulier bezit < 5.000m² (inbreiding en uitbreiding)
- Nieuwe locatie - gemeentelijk bezit < 5.000m² (inbreiding en uitbreiding)
- Bestaand initiatief > 2 woningen
- Bestaand initiatief 1-2 woningen

210246
3 juni 2021
1:25.000



Locatie	Omvang	Hoofdstructuur	Netto omvang	Capaciteit	# woningen
ZELHEM STEPHANOTISWEG	7,5 ha	10%	6,7 ha	10 w/ha: 67 15 w/ha: 100 20 w/ha: 134 25 w/ha: 168	# woningen
ZANDVOORTWEG	5,6 ha	10%	5,0 ha	10 w/ha: 50 15 w/ha: 75 20 w/ha: 100 25 w/ha: 125	# woningen
VOETBALVELDEN	3,9 ha	5%	3,7 ha	10 w/ha: 36 15 w/ha: 55 20 w/ha: 73 25 w/ha: 92	# woningen
HUMMELOSEWEG	3,5 ha	5%	3,3 ha	10 w/ha: 33 15 w/ha: 49 20 w/ha: 66 25 w/ha: 83	# woningen
OPENBARE WERKEN	1,7 ha	5%	1,7 ha	10 w/ha: 16 15 w/ha: 24 20 w/ha: 33 25 w/ha: 41	# woningen
PLUIMERSDIJK	1,5 ha	5%	1,4 ha	10 w/ha: 14 15 w/ha: 21 20 w/ha: 28 25 w/ha: 35	# woningen
TANKSTATION	0,9 ha	5%	0,9 ha	10 w/ha: 8 15 w/ha: 13 20 w/ha: 17 25 w/ha: 22	# woningen
DE POL	0,9 ha	5%	0,8 ha	10 w/ha: 8 15 w/ha: 12 20 w/ha: 16 25 w/ha: 21	# woningen
PAARDENWEI	0,8 ha	5%	0,7 ha	10 w/ha: 7 15 w/ha: 11 20 w/ha: 14 25 w/ha: 18	# woningen