

Van: [redacted]@bronckhorst.nl>
Verzonden: maandag 12 december 2022 10:07
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: beoordeling woningbouwlocaties
Bijlagen: uitbreidingsloc woningbouw beoordeling landschap.xlsx; Onderbouwing locatiekeuze Hengelo en Zelhem liggend.pdf

Hoi [redacted]

Zie bijgaand de opmerkingen van [redacted] Indien nodig graag tel contact.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur wonen
cluster Wonen en werken

Aanwezig ma – di - woe



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2 T (0575) 75 02 50
7255 KA Hengelo (Gld) M 06 2505 1848
Postbus 200
7255 ZJ Hengelo (Gld) W www.bronckhorst.nl

Van: [redacted]@bronckhorst.nl>
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 15:04
Aan: [redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: beoordeling woningbouwlocaties

Hoi [redacted]

Bij deze mijn opmerkingen en tekstvoorstellen bij het stuk van SAB.

Het was lastig, en kostte me gevoelsmatig veel energie en tijd. Er wordt in de tekst verwezen naar de betrokkenheid van ambtenaren, en landschappelijke kwaliteit is een strategische opgave in de omgevingsvisie. Ik voel me daarom (mede) verantwoordelijk voor het eindresultaat.

Ik heb daarom wat pittige kritiek...ik hoop dat het helpt.

Ik merk dat ik fundamenteel anders tegen landschapskwaliteit, organische groei en dorps bouwen aankijk. Ik redeneer vanuit bodem, water en ontstaansgeschiedenis/karakter, dat bepaalt de logica van een ontwikkeling. Ook heb je daarmee ingrediënten om kwaliteit te kunnen realiseren. Die benadering sluit ook aan op de uitgangspunten van de omgevingsvisie. In het document wordt landschappelijke inpassing benaderd vanuit de vragen of je een ontwikkeling ziet vanuit de huidige omgeving, hoe goed we een ontwikkeling kunnen verstoppen achter groen, en hoeveel randlengte (kosten), dat met zich meebrengt.

Ik heb het beoordelingsschema dat we vorig jaar hanteerden ingevuld (zie bijlage). Daarin vind je de afwegingen voor landschap terug, die ik ook (waarschijnlijk mondeling) heb gegeven vorig jaar. Ik had verwacht dat het bureau die zelf kon terughalen uit hun aantekeningen. Maar daar zag ik niets van terug in de tekst, dus dat is blijkbaar niet gelukt. Hopelijk lukt het met deze input wel.

Het lijkt me belangrijk dat er nog een slag gemaakt wordt om te zorgen voor een overtuigende onderbouwing van de locatiekeuze.

Ik denk dat de opbouw van het document als geheel veel congruenter, zakelijker en overzichtelijker kan. Er wordt veel geparafraseerd, er worden veel mitsen en maren uitgeschreven, en vage of omzeilende termen en zinsconstructies gebruikt. Het helpt om een heldere structuur te kiezen en die met een minimum aan woorden in te vullen. Het is eigenlijk analoog aan hoe we college- en raadsvoorstellen schrijven. Voorstel voor de structuur:

- hoe is de groslijst van locaties tot stand gekomen (criteria en werkwijze)
- hoe zijn de locaties beoordeeld (criteria, weging)
- conclusie van de beoordeling: welke locaties zijn het geworden (wat gaf de doorslag, waarom vielen andere af, wat zijn bijkomende argumenten voor/tegen)
- wat zijn de kanttekeningen bij de verdere uitwerking, kan het zijn dat de locatie na onderzoek niet haalbaar blijkt? (onzekerheden, aandachtspunten, uitgangspunten, opmaat voor startnotitie etc.)

Nogmaals, ik hoop dat het helpt!

Goed weekend.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

cluster Buiten



gemeente Bronckhorst

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

T (0575) 75 02 50

W www.bronckhorst.nl



gemeente Bronckhorst

Beargumentering

Nieuwe woningbouwlocaties Hengelo en Zelhem

CONCEPT

BRONCKHORST



gemeente Bronckhorst

Vrijze
2 december 2022

Team

VERVANGEN





Inhoud

1. Inleiding	6
2. Woningbouwopgave, waarom gaan we woningen bouwen?	8
3. Werkwijze	9
4. Hengelo	14
5. Zelhem	20
Vervolg	27



1. Inleiding

Niet zoals in andere delen van Nederland is er een groeiende behoefte aan woningen in de gemeente Bronckhorst. Zoals blijkt uit onderzoek gaat dit over een substantieel aantal, namelijk ca. 1.700 tot 2.200 woningen in de periode 2022-2030 binnen de gemeente Bronckhorst. Woningbouwprojecten zijn vaak lange processen, er is daarom snelheid nodig om 2030 te halen.

Een deel van deze nieuwe woningen wordt binnen de kernen gerealiseerd. Conform gemeentelijk beleid gaat inbreiding in de kernen voor uitbreiding van de kernen. Deze inbreidinglocaties betreffen bijvoorbeeld plekken voor nieuwbouw op gemeentelijke locaties, transformatielocaties en/of locaties met een functionele wijziging van bestaande bebouwing. Bij inbreiden hoort vaak wel een lang ontwikkelingsproces alvorens de woningen kunnen worden opgeleverd. Daarnaast gaat het vaak om kleine aantallen woningen. Er is echter voor een gedeelte van de woningbouwopgave behoefte aan het op redelijk korte tot middel lange termijn beschikbare kernen van (nieuwe) woningen (bron: 2020). Ook moet voor kernen worden dat elke lege plek binnen de kernen voor woningbouw wordt gebruikt. Dat zal de leefbaarheid van de kern onder druk zetten of wellicht dat er ook nog andere functies in beeld zijn voor deze locaties.

De locaties binnen de kernen zijn grotendeels in beeld (buiten de locaties waar al akkoord op is gegeven in de periode 2020-2021) en omvatten ca. 840-1.140 woningen (inschatting). Nieuwe locaties binnen de kernen lijken op dit moment niet (op korte termijn) beschikbaar (te komen).

Daarnaast worden er ook woningen buiten de kernen in het buitengebied gerealiseerd. Dit kan gaan om woningplanning, volkomende agrarische bebouwing of het inzetten van landgoederen voor woningbouw. De capaciteit binnen deze categorie omvat ca. 200-400 woningen (inschatting).

Dat betekent dat de gemeente nog op zoek moet naar nieuwe woningbouwlocaties voor ca. 660 woningen, locaties waar relatief snel ontwikkeld kan worden (zie de opgave voor 2030). De manier die wij deze vraag verdelen over de (grote) kernen van Bronckhorst. Uitgangspunt is dat, in elke kern, een uitbreidingslocatie wordt aangewezen. Daardoor wordt de pijn verdeeld over de gemeente en krijgen woningzoekenden de kans om binnen hun eigen kern een nieuwe woning te betrekken.

Voorwaarde is wel dat de woningbouwlocaties passend in haar omgeving worden gerealiseerd. De cultuur lokale van de kernen en de ongedwongen

sfeer in de Achterhoek zijn uitgangspunt voor de ontwikkeling. Om deze mogelijkheid te creëren en om niet meteen aan de voorkant de locaties al onder druk te zetten, is voorafnog gewerkt met woningdichtheden van 10-25 woningen per hectare (bruto) afhankelijk van de in te zetten woningtypen. Binnen deze dichtheid is er ruimte om de locaties netjes in de omgeving in te passen, voor voldoende groen binnen de locaties om de leefbaarheid (gezonde leefomgeving), maar ook de klimaatambities (waterberging, hittestress, voorkomen, etc.) te realiseren, en ruimte voor ruime kavels, in alle (narcissus)strategieën (geen kleine kavels zoals in het westen van het land).

De eerste inschatting van 10-25 woningen per hectare is in 2021 gemaakt op basis van gangbare ontwikkelde plannen. Het planproces van de ontwikkeling van de locaties gaat van golf naar golf. Het is op moment van dit schrijven nog niet duidelijk wat de actuele planuitgangspunten zullen zijn voor de woningbouwlocaties en wat deze betekenen voor de woningdichtheid. Wel is duidelijk dat er verhoudingsgewijs behoefte is aan veel (woningen voor onder andere starters, senioren en sociale huur (zie ook provinciale woningmarkt tussen Provincie en Rijk). Dat kan betekenen dat er bij de daadwerkelijke ontwikkeling (en exploitatie) met een aangepaste

dichtheid / percentage uitgiftebaar gewerkt wordt, maar wel binnen de ambitie om een passende sfeer bij de dorpen en de Achterhoek te realiseren. Dit alles uiteraard wel kostenneutraal qua ontwikkeling.

Om een integrale afweging te maken welke grond voor welke functie kunnen worden ingezet (of is inmiddels aan woningbouw bijvoorbeeld op behoeftes aan nieuwe werklocaties), is er met verschillende vakinhoudelijke disciplines van de gemeente gekozen naar alle mogelijke nieuwe locaties. Er is een long-list ontstaan met mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw, waarna er vervolgens een afweging is gemaakt op enkele criteria, waardoor de uiteindelijke woningbouwlocaties per kern in beeld zijn gekomen. Uiteindelijk is de definitieve keuze voor de locaties natuurlijk door de politiek genomen.

2. Woningbouwopgave, waarom gaan we woningen bouwen?

Gemeente Bronckhorst heeft de ambitie om 1.700 tot 2.200 woningen toe te voegen in de periode 2020 tot en met 2030. Bij het maken en beoordelen van plannen blijft de gemeente sturen op het bouwen naar behoefte en de realisatie van voldoende betaalbare huur- en koopwoningen voor diverse doelgroepen. Woningbouw is mogelijk in alle kernen, naar de maat en behoefte van de betreffende kern.

In juli 2018 heeft de gemeenteraad de lokale woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie is in 2021 op een aantal punten geactualiseerd. Zo heeft de gemeenteraad ingestemd met het zoeken naar wat grotere woningbouwlocaties aan de randen van dorpen. Zoals in de actualisatie was opgenomen, blijft het hierbij belangrijk om te bouwen naar behoefte, te sturen op kwaliteit, te streven naar een goed evenwicht tussen inbreng en uitbreiding en plannen voor een enkele woning zoveel mogelijk binnen de dorpskern zelf te laten landen.

In 2022 is de woningbouwambitie opgehoogd naar 1.700 tot 2.200 woningen en is ook vernieuwd beleid vastgesteld voor wonen in het buitengebied. Om versnelling van de woningbouwambitie te realiseren is aanvullend in 2022 het besluit genomen 5 uitbreidingslocaties aan te wijzen, verdeeld over 5 kernen. Uitgangspunt is een goede verdeling over alle gemeenten en een faaijing in de tijd.

Een mogelijkheid tot faseering per locatie is ook uitgangspunt geweest.

De woningmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Er is een toenemende vraag naar woningen.

De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- Gebiedverdunning zet door: groeiend aantal (kleinere) huishoudens.
- Meer vestiging dan vertrek: positief migratiesaldo.
- Arbeidsmarktkort loopt op: noodzaak om nieuwe arbeidskrachten aan te trekken en te huisvesten.
- Blijvende wens en behoefte starters en (jonge) gezinnen om terug te keren naar waar men vandaan komt. Dit is ook belangrijk voor de leefbaarheid en aan groeiende bevolkingsoptouw.
- Nieuwbouw blijft afdringing voor vernieuwing en verduurzaming van de woningvoorraad en het creëren van doorstroming.

De woningbouwopgave wordt ook in regionaal verband afgestemd.

VERVANGEN



3. Werkwijze

In de afgeboord periode is geïdentificeerd welke plekken op het oog ruimtelijk interessant zouden kunnen zijn om woningbouw te realiseren. Dat is als volgt aangepakt:

Deskresearch

Op basis van de deskresearch en de gemeentelijke planningsgegevens (bestemmingsplannen, fysieke ruimte en of vng zou kunnen vallen, inventarisatie van functies welke potentieel interessant zouden kunnen zijn voor woningbouw.

Veldonderzoek

- Schouw van mogelijke locaties volgens uit deskresearch.
- Schouw van de kernen, kijkend naar mogelijkheden.

Overleg gemeentelijke vakdisciplines

- Er is input opgehaald bij en overleg geweest met de ambtelijke organisatie. Er is besproken welke locaties daadwerkelijk voor woningbouw inzetbaar zouden kunnen zijn en welke juist niet in verband met bijvoorbeeld mogelijke andere ruimtelijke doelen, natuurontwikkeling, vanuit infrastructuur, toegankelijkheid of agrarische functies die over een locatie heen liggen. Om op die manier te kijken naar de voorkeur van de lokale overheid.
- Deze zoektocht heeft naast de bekende

inbreidingslocaties en de woningbouwinitiatieven in het buitengebied tot een kleine dertig potentieel uitbreidingslocaties geleid, die zogenaamde long list.

Deze locaties hebben we aan de kaart toegevoegd en geïdentificeerd met de reeds bekende woningbouwinitiatieven om een zo goed mogelijk compleet (ruimtelijk) ontwikkelingsbeeld te hebben van de situatie omtrent nieuwbouw van woningen.

De locaties zijn vervolgens geanalyseerd op:

- De eigendomsituatie.
- De te bebouwen (reële) oppervlakte.
- Bepalen bruto oppervlakte (exclusief primaire groenstructuren op of rondom de locatie).
- Locaties groter dan 5ha, afrek van 10% hoofdstructuur (jaanname).
- Locaties kleiner dan 5ha, afrek van 5% hoofdstructuur (jaanname).
- Programmatische capaciteit met verschillende woningbouwrichtlijnen (10-25 won./ha).

Aangegeven capaciteit is een eerste inschatting, geen uitgangspunt

Op basis van bovenstaande getalmatige analyse kan een inschatting worden gemaakt van de capaciteit van de locaties. Deze inschatting geeft een idee van de woningaantallen op de potentiële locaties. De gehanteerde dichtheden zijn steeds

gelijk. De locaties zijn daarmee op het gebied van capaciteit nu te vergelijken ten behoeve van het afwegingskader. Bij de locaties is wel al een eerste idee gegeven welke van deze dichtheden passend is op de desbetreffende locatie. Dat is nadrukkelijk een eerste idee, en daarmee een inschatting. Bij de verdere afweging is overigens steeds uitgegaan van een dichtheid van 10-20 woningen per hectare.

Deze ingeschatte capaciteit (10-20 woningen per hectare) is wellicht aan de voorzichtige kant en betreft nadrukkelijk nog geen uitgangspunt voor de uiteindelijke ontwikkeling. De ene locatie is immers de andere niet, en zal nog nader worden geanalyseerd om te bepalen hoe een daadwerkelijk passende woningbouw kan passen bij de omgeving en bij de gestelde ruimtelijke ambitie voor een Achterhoekse woonkern en daarmee de capaciteit.

Er zal na de uiteindelijke keuze van een locatie nog nader worden bepaald welke dichtheid / mate van uitbreidbaarheid / woningaantal voor de desbetreffende locatie passend is, op basis van behoefte en op basis van de uiteindelijke mogelijkheden binnen de ruimtelijke context. Na het vaststellen van de locaties op basis van het verdere onderzoek is of wordt er een startdocument per gekozen locatie gemaakt, waar de uiteindelijke uitgangspunten voor de desbetreffende locatie zijn/ worden vastgelegd.

Overzicht van opmerkingen bij Onderbouwing locatiekeuze Hengelo en Zelhem liggend.pdf

Pagina: 5

 Nummer: 1 Auteur:  Onderwerp: Notitie Datum: 9-12-2022 13:26:21
op de kaart gezet.

 Nummer: 2 Auteur:  Onderwerp: Notitie Datum: 9-12-2022 13:23:03
Bodem en Water centraal stellen: welke locaties zijn geschikt op basis van bodem en water en historische ontwikkeling van het gebied. (hoogte, geomorfologie, bodemtype, kans op wateroverlast etc.)

 Nummer: 3 Auteur:  Onderwerp: Notitie Datum: 9-12-2022 13:27:23
erg veel tekst nodig voor kwantiteit. Balans met kwaliteit is nodig.

 Nummer: 4 Auteur:  Onderwerp: Notitie Datum: 9-12-2022 13:25:42
laat criteria/ besproken onderwerpen aansluiten bij strategische uitspraken in de omgevingsvisie (landschappelijke kwaliteit is bv een van de strategische opgaven, en bij wonen/sterke dorpen etc. wordt elke keer verwezen naar randvoorwaarden voor deze opgave)

Afwegingskader
De locaties die uit de inventarisatie zijn voortgekomen, zijn per kern onderling afgewogen op onderstaande criteria om tot een rangorde van locaties per kern te komen. Hoe meer pluspunten, een locatie scoort, hoe hoger deze eindigt in de rangorde in de afwegingskader.

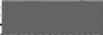
- Locatie** is een waardenloos landschap, dan wordt de plaats als wereldgeografische laag. De laagste score is behaald als het gebied in G.O. (BNN en/of Nationaal) is. Verder is gekozen voor de B- en B-waarden van de Locatie en Landschap. Het laagste score behaald als de locatie/waarden van de Locatie en Landschap zijn. Verder is gekozen voor de B- en B-waarden van de Locatie en Landschap. Het laagste score behaald als de locatie/waarden van de Locatie en Landschap zijn.

2. [Detailed information on how to use the tool](#)

- [illegible]

6

Pagina: 6

	Nummer: 1	Auteur: 	Onderwerp: Ingevoegde tekst	Datum: 9-12-2022 13:32:58
	een locatie scoort laag op het moment dat de ontwikkeling een potentieel knelpunt veroorzaakt.			
	Nummer: 2	Auteur: 	Onderwerp: Doorhalen	Datum: 6-12-2022 16:42:53
	Nummer: 3	Auteur: 	Onderwerp: Doorhalen	Datum: 9-12-2022 13:29:41
	Nummer: 4	Auteur: 	Onderwerp: Doorhalen	Datum: 6-12-2022 16:46:22
	Nummer: 5	Auteur: 	Onderwerp: Ingevoegde tekst	Datum: 9-12-2022 13:30:48
	verwachte aantasting van waardevol landschap hoog is, ...			
	Nummer: 6	Auteur: 	Onderwerp: Ingevoegde tekst	Datum: 9-12-2022 13:34:41
	als er bij de eerste selectie niet is gekeken naar bodem en water, dan is wellicht goed om ligging in waardevol landschap en/of klimaatadaptatie zwaarder te laten wegen?			

VERVANGEN

Tijdens werkateliers is er volgens bovenstaande werkwijze discussie geweest over welke locaties in stelling zouden kunnen worden gebracht. Dat zijn voor de vijf grote kernen steeds enkele locaties. Het bovenstaande afwegingskader heeft geholpen om de discussie te voeden en te stroomlijnen, en om uiteindelijk een (andere) keuze te maken. Nadat het projectteam het afwegingskader heeft ingevuld tijdens de werkateliers heeft het projectteam advies aan het college uitgebracht voor de naamgeving van het projectteam te kiezen ontwikkelde locaties.

Na het vaststellen van de locaties in de kernen wordt per locatie een startdocument opgesteld waarin de uiteindelijke ruimtelijke, beleidsmatige en programmatische uitgangspunten worden vastgelegd. Vervolgens wordt op basis van deze uitgangspunten een ruimtelijke visie vervaardigd, waarin de ruimtelijke hoofdstructuur wordt vastgelegd. Deze ruimtelijke visie vormt uiteindelijk een de basis voor het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan kan onder regie van de gemeente worden uitgewerkt of wordt door een ontwikkelaar opgesteld, waarbij de gemeente het plan toetst aan de hand van voorgaande producten.

Doorlopen proces

In het voorjaar van 2021 is gestart met het inventariseren van mogelijke locaties binnen de gemeente. Dit was een long-list, op basis van het deskresearch en het veldonderzoek. Bij een detail

overleggen met diverse vakdisciplines is gekomen tot een short-list van mogelijke locaties per kern (zoals eerder beschreven vallen diverse locaties op voorhand af door andere ruimtelijke claims, ruimtelijke onmogelijkheden en/of beleid) en zijn de criteria voor het afwegingskader gezamenlijk samengesteld.

In de zomer van 2021 zijn de locaties van de short-list door het projectteam beoordeeld op basis van het afwegingskader. Hieruit volgde een concept-keuze van de locaties. In september 2021 is het afwegingskader en de desbetreffende locatiekeuzen besproken met het College. Om een beter beeld te krijgen van het totaal aan nieuwbouwlocaties (dus ook binnenstedelijk) is op verzoek van het College in het najaar 2021 een totaal kaart geproduceerd, met daaronder aangegeven de potentiele nieuwe (uitbreidings)locaties en daarnaast een versie met de voorkeurslocaties voortkomend uit het afwegingskader. In november 2021 en januari 2022 zijn de uitkomsten nogmaals uitvoerig besproken. Dit heeft geleid tot een Collegebesluit omtrent de nieuwbouwlocaties in de kernen, welke de basis vormt om over te gaan tot het maken van de startdocumenten en de ruimtelijke visies voor de locaties.

4. Hengelo

In beeld zijnde locaties voor woningbouw

In Hengelo zijn naast de inbreidingslocaties binnen de kern - twee locaties, alle uitbreidingslocaties voor woningbouw in beeld geweest. Dit betreffen:

- **Gompertsdijk**, aan de zuidoostzijde van het dorp ligt een groot veld, waar woningbouw in aansluiting van de bestaande buurt zou kunnen plaatsvinden. Het betreft een grote locatie van ca. 19,8 ha.
- **De Kwekerij**, aan de noordzijde van Hengelo tussen het bestaande veld met zonnepanelen en landgoed Het Regelink ligt een stuk grond welke ingevuld kan worden met woningbouw. De locatie is qua omvang ca. 9,1 ha.
- **De Hietmaat**, tussen de eerder genoemde locatie Gompertsdijk, de bestaande woonbuurt ten noorden van de locatie en het bestaande bedrijventerrein Winkelskamp Oost ligt agrarisch gebied ingekend, welke potentieel ingezet zou kunnen worden voor woningbouw. Deze locatie is ca. 5,5 ha groot.
- **Ruurloseweg**, aan de zuidoostzijde van de Ruurloseweg ligt een stuk open (agrarisch) gebied, als onderdeel van de open weg aan de oostzijde van Hengelo. Deze locatie aan de noordzijde van deze weg is ca. 5,4 ha groot.
- **Varsselseweg**, aan de zuidoostzijde van de Varsselseweg kan rondom de Varsselseweg in aansluiting op het verzorgingscentrum, het naastgelegen park en de naastgelegen buurt mogelijk woningen

woningbouw plaatsvinden. Deze locatie is ca. 3,9 ha groot.

Aan de westzijde van Hengelo zijn geen locaties aangewezen, omdat de gemeente niet de verkeersteek wil maken over de N316, vanwege de verkeersveiligheid, en het aanwezige landschap aan de N316 buiten de kern Hengelo blijft liggen.

HENGLO GOMPERTSDIJK

Omvang: 19,8 ha
Hoofdstruatuur: 10%
Netto omvang: 17,8 ha

Capaciteit woningen:
10 w/ha: 178
15 w/ha: 267
20 w/ha: 356
25 w/ha: 445

DE KWEKERIJ

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

Capaciteit woningen:
10 w/ha: 91
15 w/ha: 132
20 w/ha: 173

DE HIETMAAT

Omvang: 5,5 ha
Hoofdstruatuur: 18%
Netto omvang: 5,0 ha

Capaciteit woningen:
10 w/ha: 49
15 w/ha: 74
20 w/ha: 97

RUURLOSEWEG

Omvang: 5,4 ha
Hoofdstruatuur: 18%
Netto omvang: 4,9 ha

Capaciteit woningen:
10 w/ha: 48
15 w/ha: 73
20 w/ha: 97

VARSELSEWEG

Omvang: 3,9 ha
Hoofdstruatuur: 5%
Netto omvang: 3,7 ha

Capaciteit woningen:
10 w/ha: 38
15 w/ha: 55
20 w/ha: 73

BEGRAAFPLAATS

Omvang: 0,6 ha
Hoofdstruatuur: 0%
Netto omvang: 0,6 ha

Capaciteit woningen:
10 w/ha: 6
15 w/ha: 9
20 w/ha: 12



- [illegible]

11 12

1. **Waarom** kan gemeenten aan het landbouwen denken? Het landbouwtoezicht geeft de gemeenten een beeld van hoe landbouw op de gemeente kan worden toegevoegd.
2. **Wat** zijn de voordelen van landbouw? Landbouw kan de gemeenten helpen om hun landbouw te verbeteren en hun landbouw te verbeteren.
3. **Wat** zijn de nadelen van landbouw? Landbouw kan de gemeenten helpen om hun landbouw te verbeteren en hun landbouw te verbeteren.
4. **Wat** zijn de voordelen van landbouw? Landbouw kan de gemeenten helpen om hun landbouw te verbeteren en hun landbouw te verbeteren.
5. **Wat** zijn de nadelen van landbouw? Landbouw kan de gemeenten helpen om hun landbouw te verbeteren en hun landbouw te verbeteren.
6. **Wat** zijn de voordelen van landbouw? Landbouw kan de gemeenten helpen om hun landbouw te verbeteren en hun landbouw te verbeteren.
7. **Wat** zijn de nadelen van landbouw? Landbouw kan de gemeenten helpen om hun landbouw te verbeteren en hun landbouw te verbeteren.
8. **Wat** zijn de voordelen van landbouw? Landbouw kan de gemeenten helpen om hun landbouw te verbeteren en hun landbouw te verbeteren.
9. **Wat** zijn de nadelen van landbouw? Landbouw kan de gemeenten helpen om hun landbouw te verbeteren en hun landbouw te verbeteren.
10. **Wat** zijn de voordelen van landbouw? Landbouw kan de gemeenten helpen om hun landbouw te verbeteren en hun landbouw te verbeteren.

	Nummer: 1	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Doorhalen	Datum: 6-12-2022 16:58:16
	Nummer: 2	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Notitie	Datum: 6-12-2022 17:04:26
vanwege de lage (natte) ligging, zie klimaat				
	Nummer: 3	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Doorhalen	Datum: 6-12-2022 16:58:24
	Nummer: 4	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Notitie	Datum: 6-12-2022 16:55:42
waar is dit oordeel op gebaseerd? Houd het bij de controleerbare feiten (zie ook de omschrijving van het criterium): Bij alle locaties is geen sprake van een landschap met een formele status. Het landschap is goed herkenbaar, scoort goed op basiskwaliteit landschap en goed op basiskwaliteit natuur.				
	Nummer: 5	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Notitie	Datum: 6-12-2022 17:01:14
juist deze liggen op/ aan de rand van het oude esdek complex: van oudsher open. de andere locaties liggen in kampenlandschap, waardoor landschappelijke inpassing makkelijker kan zijn (als je de oude singel- en hagenstructuren weer terugbrengt en daarbinnen bouwt bijvoorbeeld)				
	Nummer: 6	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Notitie	Datum: 6-12-2022 17:04:00
dit voegt niets toe als onderdeel van een beoordeling. Dit is een randvoorwaarde voor elke te ontwikkelen locatie				
	Nummer: 7	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Doorhalen	Datum: 6-12-2022 17:03:25
	Nummer: 8	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Ingevoegde tekst	Datum: 9-12-2022 13:37:01
zie meegeleverde tabel				
	Nummer: 9	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Ingevoegde tekst	Datum: 9-12-2022 13:36:12
zie toelichting in meegestuurde tabel				
	Nummer: 10	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Notitie	Datum: 9-12-2022 13:39:00
ik neem aan dat de wig bij het park laag scoort: "er is daar een hoge kans op wateroverlast bij hoosbuien? op hoger gelegen delen is de kans op wateroverlast minder. bij Gompertsdijk is het stroomgebied van de beek. ook nat (zie Is beoordeling) wellicht worden de gebieden ten oosten van Hengelo op termijn nog wel natter als iedereen op eigen terrein gaat infiltreren (meer lokale kwel). Maar dat is lastig in te schatten. een onderzoek dat wellicht nog moet plaatsvinden in het kader van klimaat.				
	Nummer: 11	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Ingevoegde tekst	Datum: 9-12-2022 13:36:43
zie meegeleverde tabel				
	Nummer: 12	Auteur: [redacted]	Onderwerp: Notitie	Datum: 6-12-2022 16:59:37
kosten en randlengte zijn geen criterium geweest toch? Als je het zo stelt lijkt het wel alsof je de kosten bepaalt voor een stevige rand schaaimgroen. Dat lijkt me niet de bedoeling, en is ook niet de insteek van een goede landschappelijke inpassing. Vanwege klimaat en groene leefomgeving moet je toch veel groen aanplanten, het gaat er bij inpassing vooral om of je die ruimte hebt, en kun je de indeling stedenbouwkundig zo maken dat je een mooie dorpsrand krijgt.				

Keuze en beargumentering 1 De Kwekerij
Mede op basis van het bovengenoemde afwegingskader is de keuze gevallen voor De Kwekerij als nieuwe bouwlocatie voor woningbouw. Deze locatie scoort het hoogst op de criteria. Hieronder is een integrale onderbouwing te vinden.

Als wordt gekeken naar de relatie van de landschappelijke inpassing van Hengelo vindt de gemeentelijke projectgroep het belangrijk dat een nieuwe locatie voor woningbouw relatief weinig invloed heeft op de hoofdstructuur en zorgvuldig binnen deze structuur kan worden ingepast. Ook is het belangrijk dat de locatie niet een (te) grote impact heeft op het omliggende landschap.

Voor De Kwekerij geldt dat er een (volwassen) ruimtelijke structuur aanwezig is die de locatie al deels omsluit. Dat betekent naast de bestaande woningbouw, het landschap, de Regelinklaan en het zonnepark. Dat maakt dat de locatie op een natuurlijke wijze in de hoofdstructuur kan worden ingevuld.

Voor de andere locaties is dit anders. Van de Verssebeweg zou je kunnen zeggen dat deze locatie ook redelijk is omsloten door groene structuren. Bij de Houtkruisweg zou men echter spreken van een dichte bebouwing. Het gebied tussen de Houtkruisweg en de Houtkruisweg is een gebied met een hoge mate van bebouwing. Het gebied tussen de Houtkruisweg en de Houtkruisweg is een gebied met een hoge mate van bebouwing.

Maar belangrijker voor beide locaties geldt dat deze onderdeel zijn van de groene wig aan de oostzijde van het dorp. De Kwekerij ligt op de oostzijde van het dorp. De Houtkruisweg ligt op de oostzijde van het dorp. De Houtkruisweg ligt op de oostzijde van het dorp.

Voor de Gompertdijk geldt ook dat er een compleet nieuwe ruimtelijke eenheid aan het dorp wordt toegevoegd. Dat kan natuurlijk, maar de landschappelijke impact op het omliggende landschap is fors en de inpassing in het landschap staat onder druk. De locatie ligt immers in een open gebied. De locatie ligt immers in een open gebied. De locatie ligt immers in een open gebied.

De Houtkruisweg ligt net zoals De Kwekerij ingeklemd tussen ruimtelijke structuren, te weten als wig ingeklemd tussen de bestaande woningbouw en het bedrijventerrein. Qua ligging in de bestaande structuur is deze locatie net zo interessant als De Kwekerij. Voor De Houtkruisweg geldt echter dat er

meer milieuhindercontouren over de locatie heen liggen (dan voor De Kwekerij) één agrarisch bedrijf waar rekening mee gehouden moet worden). Dat betekent dat als er buiten de milieuhindercontouren woningbouw wordt gerealiseerd de locatie qua aantallen niet meer interessant is of wanneer de locatie wel volledig wordt ingevuld de woningbouw negatieve invloed heeft op de aanwezige bedrijven (voorkant van de vergunde bedrijfstuurgewas). Daarnaast ligt De Kwekerij meer in de nabijheid van het centrum van Hengelo dan De Houtkruisweg en is gemakkelijk via de bestaande structuur te bereiken (Hofstraat).

Op het gebied van invloed op de hoofdstructuur, het omliggende landschap, de inpassing van een dergelijke woningbouw en nabijheid van voorzieningen wordt De Kwekerij naar mening van de gemeente daarom de beste keuze.

Bijkomend voordeel is dat De Kwekerij door de Regelinklaan alijd op enige afstand van de bestaande woningen wordt gerealiseerd. De Regelinklaan is een mooie groene structuur die wordt gehandhaafd. Ook wonen in vergelijking met de andere locaties relatief weinig mensen aan de locatie. Niettemin betreft de gemeente dat de omwonenden het inzien van De Kwekerij als woningbouwlocatie als een bedreiging van hun huidige leefomgeving ervaren.

Aandachtspunt voor De Kwekerij is de ontsluiting. De locaties Gompertdijk, Ruurloseweg en Verssebeweg liggen in min of meerdere mate aan bestaande wegen die prima gebruikt kunnen worden door auto's.

Niettemin moet dit verkeer wel door de Houtkruisweg naar de N316 te bereiken. Dit geldt voor De Kwekerij. De N316 ligt in de nabijheid. Naar onderzocht zal moeten worden hoe het autoverkeer tussen de locatie en de N316 kan worden gerealiseerd, zonder de bestaande leefomgeving (beveiligd te belasten). Mogelijkheid is via de (dan aan te passen) Houtkruisweg en Vordersweg of via een nieuwe ontsluiting parallel aan de Houtkruisweg. Via de bestaande zuidelijk gelegen buurt is voorafnog geen mogelijkheid voor een auto-ontsluiting (naast de aanwezigheid). De Regelinklaan is te smal en er zijn geen doorgaande auto's in het bebouwingstak, tenzij er een woning wordt opgekoofd voor een dergelijke verbinding.

Voor langzaam verkeer ligt De Kwekerij prima. Via de bestaande structuren (Vorders Vordpad en Regelinklaan) kan het bestaande dorp gemakkelijk worden bereikt. Dat geldt ook voor de Ruurloseweg (maar is een relatief drukke autoverbinding en kent een smal wegprofiel), de Verssebeweg en de Gompertdijk. In zekere mate ook voor De Houtkruisweg. De Houtkruisweg kan voor langzaam verkeer worden ontsloten aan de noordzijde via de bestaande doorsteekjes in de bestaande buurt maar verder is

er niet een duidelijk fietsstroom naar het centrum van Hengelo op wat korte fietsverbindingen tussen de buurten onderling na.

Er van uitgaande dat de auto niet direct op het dorp zal worden ontsloten, maar naar de N316, heeft De Kwekerij als voordeel dat de langzaam verkeer routes korter zijn dan de auto routes, wat het gebruik van de fiets stimuleert. Dat scheelt gepaakte auto's bij de voorzieningen en is goed voor een gezonde leefomgeving. Deze situatie geldt ook voor De Houtkruisweg, maar niet voor de overige locaties. Alles afwegende heeft De Kwekerij derhalve de voorkeur van het gemeentelijke projectteam en het college.

Kortom, in het kort nog even de voordelen en de aandachtspunten voor De Kwekerij als woningbouwlocatie:

- 11. Een gekozen locatie waar al omlopen door structuren elementen.
- Daardoor een meer als vanzelfsprekende verbinding binnen de hoofdstructuur.
- 14. Weinig impact op het omliggende landschap.
- De Regelinklaan zorgt er voor dat de nieuwe bouw op enige afstand van de bestaande woningen

wordt gerealiseerd, in een andere Kamer binnen de hoofdstructuur.

- 2. Een op de steer van het naastgelegen landschap (voorziening) elementen uit het landschap op de woningbouwlocatie gebruiken als leemte.
- 3. Naar inpassen op de steer van het naastgelegen zonnepark. Dit kan aanleiding zijn om de meest duurzame en inpassende buurt van de gemeente of zelfs de regio te realiseren.
- 4. Weinig invloed van milieuhindercontouren.
- 5. Het centrum van Hengelo betreffende voorzieningen liggen relatief nabij.
- 6. De locatie ligt dicht bij de N316. Het autoverkeer van en naar de buurt heeft naar de bestaande structuur.
- 8. De bestaande hoofdstructuur van de gemeente.
- 9. De bestaande hoofdstructuur van de gemeente.

Afwegingen gekozen locatie
12. Lage overgang van de nieuwe buurt op het omliggende landschap (voorziening) het naastgelegen landschap (voorziening) en de bestaande woningen en Regelinklaan (zuidzijde).
13. Ontsluiting van het gebied voor de auto.
14. Mogelijkheid milieuhindercontouren naastgelegen agrarisch bedrijf.

-
-  Nummer: 1 Auteur: [redacted] Onderwerp: Notitie Datum: 9-12-2022 13:55:29
stel dat je dit in bullets moet samen vatten?
3 argumenten voor kwekerij en 3 tegen
5 belangrijkste argumenten waarom de anderen afvallen?
(waarom breiden we niet aan de westkant uit?)
- volgens mij maakt dat de argumentatie scherper. ik vind het soms nog wat wazig wat er precies bedoeld wordt. Daar krijg je allerlei ingewikkelde discussies over.....
-
-  Nummer: 2 Auteur: [redacted] Onderwerp: Opmerking over tekst Datum: 9-12-2022 14:02:25
zou ik hier niet noemen, speelt geen rol in de locatie keuze. Is ontwerp uitgangspunt (maakt het overigens wellicht wel beter inpasbaar om dat je in het gebied aanknopingspunten hebt voor het ontwerp)
-
-  Nummer: 3 Auteur: [redacted] Onderwerp: Notitie Datum: 9-12-2022 13:58:31
met zoveel tekst met mitsen en maren raak ik als lezer een beetje de weg kwijt.
je maakt een keuze op basis van heldere argumenten. En aan die keuze zitten voordelen en nadelen, dat betekent dat je bij de uitwerking nader moet onderzoeken en/of ontwerp uitgangspunten moet meegeven. Kan dat scherper geformuleerd worden?
-
-  Nummer: 4 Auteur: [redacted] Onderwerp: Ingevoegde tekst Datum: 9-12-2022 13:47:23
wat bedoelen we hiermee? Eigenlijk willen we het landschap toch het liefst vrijhouden. Op de es 'mag' niet want cultuurhistorie en archeologie (in het LOP zelfs uitgesloten van bebouwing. Daar staat tegenover dat de wig geen handige plek onderaan de es, precies op een plek waar de boel kleddernat wordt bij een hoosbui.
-
-  Nummer: 5 Auteur: [redacted] Onderwerp: Notitie Datum: 6-12-2022 17:06:51
welke hoofdstructuur is dat? structuur van beplantingen, structuur van wegen...?
-
-  Nummer: 6 Auteur: [redacted] Onderwerp: Notitie Datum: 9-12-2022 14:03:21
mooi, dat is een helder criterium!
-
-  Nummer: 7 Auteur: [redacted] Onderwerp: Ingevoegde tekst Datum: 9-12-2022 13:48:31
het landschap moet hier eigenlijk versterkt worden met meer landschapselementen. Verdichting is wenselijk.
-
-  Nummer: 8 Auteur: [redacted] Onderwerp: Ingevoegde tekst Datum: 9-12-2022 14:04:03
iis dat echt een voordeel? Dat ligt blijkbaar wel ingewikkelder...
-
-  Nummer: 9 Auteur: [redacted] Onderwerp: Notitie Datum: 9-12-2022 13:53:13
volgens mij geeft de nabijheid van voorzieningen de doorslag. Niet landschap. en hoe zit het met verkeer als beperkende factor hier? is dat geen show-stopper?
-
-  Nummer: 10 Auteur: [redacted] Onderwerp: Doorhalen Datum: 9-12-2022 13:48:07
-
-  Nummer: 11 Auteur: [redacted] Onderwerp: Opmerking over tekst Datum: 9-12-2022 13:59:49
zo'n kop je helpt, en die daarna ook. Misschien moet je hiermee beginnen en dan thema-gewijs ingaan op de argumenten.
-
-  Nummer: 12 Auteur: [redacted] Onderwerp: Opmerking over tekst Datum: 9-12-2022 14:05:57
ik mis hier nog rekening houden met hoogteverschillen en klimaatadaptatie. Deze paragraaf dit is eigenlijk een opmaat voor de startnotitie. (Die er overigens al ligt...)
-
-  Nummer: 13 Auteur: [redacted] Onderwerp: Ingevoegde tekst Datum: 9-12-2022 13:49:45
dat is een kosten aspect. Dat heeft niets met kwaliteit te maken.
-
-  Nummer: 14 Auteur: [redacted] Onderwerp: Opmerking over tekst Datum: 9-12-2022 14:01:03
op zich goed, maar ik zou de formulering van het beoordelingsschema/criteria aanhouden. Uitleg en parafrases kunnen dan in de toelichting
-
-  Nummer: 15 Auteur: [redacted] Onderwerp: Ingevoegde tekst Datum: 9-12-2022 13:44:26
Ik kijk daar toch fundamenteel anders tegen aan.
Dit gaat ervan uit dat je ontwikkelingen verstoep achter groen, of niet mag zien vanuit het landelijk gebied. Bebouwing verstoort toch wel, overal. Als je kiest voor bebouwing moet je de interne structuur en de randen goed ontwerpen. dat maakt alles uit (dat is inpassing). Allereerst gaat het om een logische locatie keuze (dat stadium, daar gaat dit document over). Daarna ga je, gegeven de locatie, uitwerpuitingangspunten meegeven.

5. Zelhem

In beeld zijnde locaties voor woningbouw

In Zelhem zijn naast de in beeld zijnde locaties binnen de kern diverse potentiele uitbreidingslocaties voor woningbouw in beeld geweest. Dit betreffen:

- **De Paardenweide**, deze locatie aan de westzijde van Zelhem kan dienen als nieuwe westelijke entree van de kern. Het betreft een open veld langs de Hummeloosweg en de Rondweg, thans agrarisch in gebruik. De locatie is ca. 3,9ha groot.
- **De Gemeentewerf**, grenzend aan de noordzijde van de locatie Hummeloosweg ligt de voormalige gemeentewerf. Deze locatie kan eigenstandig ontwikkeld worden, maar er liggen ook kansen om deze locatie in combinatie met de Hummeloosweg te ontwikkelen. Deze locatie is ca. 1,7ha groot.
- **De Paardenweide**, aan de noordzijde van de kern ligt een groene weg. Deze weg kan gedeeltelijk ingevuld worden met woningbouw tussen de Stephanotusweg en de Rondweg, als afbakening van het dorp. De locatie is 5,1ha groot.
- **De Paardenweide**, de locatie Paardenweide grenst aan de westzijde van de locatie Stephanotusweg. Deze kleine locatie kan eigenstandig worden ontwikkeld, maar kan ook in combinatie met de Stephanotusweg worden ontwikkeld. Deze locatie is ca. 0,8ha groot.
- **De Paardenweide**, aan de noordzijde van Zelhem ligt een driehoekige locatie die als uitbreiding van de kern kan worden ingebreedt.

als woningbouwlocatie. Deze locatie is ca. 5,9ha groot.

- **De Paardenweide**, als de bestaande voetbalvelden ten zuiden van de Hummeloosweg worden vervuld dan wel worden uitgebreid, ontstaat er een mogelijkheid om de voetbalvelden aan de Vincent van Goghstraat (ten noorden van de Hummeloosweg) te verplaatsen. Er ontstaat daarmee een nieuwe potentiele woningbouwlocatie aan de oostzijde van de kern. De locatie is ca. 3,9ha groot.
- **De Pol**, natuurlijk is er ook de mogelijkheid om de locatie bij de bestaande apoortaal integraal te ontwikkelen met de voetbalvelden. De sporthal zal dan - net zoals de voetbalvelden - moeten worden verplaatst. Eigenstandige ontwikkeling is niet heel kansrijk, vanwege de inkeudingscontourlijn vanuit de voetbalvelden.
- **De Paardenweide**, tussen de kern, het bedrijventerrein en de voetbalvelden aan de pluimersdijk ligt een veld van het agrarische landschap. Deze locatie zou ingevuld kunnen worden met woningbouw. De locatie is ca. 1,9ha groot.
- **De Garage/Tankstation**, aan de zuidoostzijde van Zelhem, bij de invalsweg Doornichemseweg, ligt een garagebedrijf met een tankstation. Deze locatie kan ingevuld worden als woningbouwlocatie en vormt daarmee een nieuwe vormgevingselement van Zelhem. De locatie is klein, maar kan dus mogelijk wel impact hebben in de beleving van het dorp. De locatie is ca. 0,9ha groot.

STEPHANOTUSWEG

Omvang: 0,3 ha
Hoofdstructuur: 10%
Netto omvang: 0,27 ha

ZANDVOORTWEG

Omvang: 5,0 ha
Hoofdstructuur: 18%
Netto omvang: 0,9 ha

VOETBAL / DE POL

Omvang: 5,1 ha
Hoofdstructuur: 10%
Netto omvang: 0,51 ha

HUMMELOOSEWEG

Omvang: 4,2 ha
Hoofdstructuur: 5%
Netto omvang: 0,21 ha

PLUIMERSDIJK

Omvang: 1,5 ha
Hoofdstructuur: 5%
Netto omvang: 0,075 ha

TANKSTATION

Omvang: 0,9 ha
Hoofdstructuur: 5%
Netto omvang: 0,045 ha

PAARDENWEI

Omvang: 0,8 ha
Hoofdstructuur: 5%
Netto omvang: 0,04 ha

OPMAAK



 Nummer: 1	Auteur: 	Onderwerp: Doorhalen	Datum: 9-12-2022 14:07:14
--	---	----------------------	---------------------------

 Nummer: 2	Auteur: 	Onderwerp: Ingevoegde tekst	Datum: 9-12-2022 14:06:53
--	---	-----------------------------	---------------------------

zie beoordelingsschema

 Nummer: 3	Auteur: 	Onderwerp: Ingevoegde tekst	Datum: 9-12-2022 14:06:41
--	---	-----------------------------	---------------------------

 Nummer: 4	Auteur: 	Onderwerp: Ingevoegde tekst	Datum: 9-12-2022 14:07:20
--	---	-----------------------------	---------------------------

zie beoordelingsschema

volkstuinen. Voor de Hummeloseweg geldt dat er ook woningen direct aan de locatie gemaakt. Dit is echter een nieuwbouwweg en betreft zijden, waarbij de structuur al anders is op het doortrekken van de ruimtelijke structuur naar de locatie Hummeloseweg.

- **Ontwikkelingsplan** Op elk van de locaties spelen verschillende zaken die om welke reden niet zo mee brengen. Voor geen van de locaties wordt het risico laag ingeschat. De locaties in Zehem spelen daarom ongeveer gelijk aan elkaar. Bij de Stephanotsweg zijn er meerdere verschillende grondsoorten. Dit maakt dat hier meer planning en ontwikkeling nodig is dan bij de andere locaties.

VERVANGEN

Keuze en beargumentering locatie Hummeloseweg

Mede op basis van het bovenstaande afwegingskader is de keuze gevallen op de Hummeloseweg als nieuwbouwalocatie voor woningbouw in Zehem. Deze locatie scoort het hoogst op de criteria, maar hieronder is een meer integrale onderbouwing te vinden.

De locatie Zandvoortweg scoort over de hele linie minder dan de andere locaties, behalve op het aspect capaciteit. Maar gezien het huidige eigendom, de huidige bereikbaarheid en de bestaande inpassing in het landschap van deze locatie af.

Als we kijken naar omvang zou je kunnen zeggen dat de Stephanotsweg eerder in beeld komt dan de Hummeloseweg. De omvang van de Hummeloseweg scoort immers wat minder gezien de meer beperkte omvang van de locatie. De Hummeloseweg zou indien op termijn eenmalig uitgebreid kunnen worden met de locatie Gemeenteweg. Beide locaties zouden integraal ontwikkeld kunnen worden. Dat maakt dat dit criteria niet doorslaggevend is.

Als wordt gekeken naar de (dorps- en landschappelijke) hoofdstructuur van Zehem vindt de gemeentelijke projectgroep het belangrijk dat een nieuwe locatie voor woningbouw relatief weinig invloed heeft op de hoofdstructuur en zorgvuldig binnen deze ruimtelijke en landschappelijke structuur kan worden ingepast. Ook is het belangrijk dat de locatie niet een (te) grote impact heeft

op het omringende landschap. Daar verschillen de locaties Stephanotsweg, Gemeenteweg en Hummeloseweg niet heel erg in. Ook qua invloed op de directe woonomgeving (aansluitend op bestaande woningen) verschillen de locaties niet heel veel. Dat geldt ook voor de ligging aan de Rondweg, voor de desbetreffende locaties is dat altijd een aandachtspunt.

De voorkeur voor de keuze voor de Hummeloseweg zit op vier aspecten: bereikbaarheid/ontsluiting, eigendomsomgeving, bestaande bebouwing en kans voor de omgeving van een nieuwe westelijke uitbreiding. **1**

De locatie Hummeloseweg kan relatief eenvoudig op de Hummeloseweg worden aangesloten, dichtbij de rotonde van de Rondweg. Dat betekent relatief weinig verkeer door het dorp. In theorie zou je kunnen zeggen dat bij de locatie Stephanotsweg een nog directere ontsluiting op de Rondweg gerealiseerd kan worden, met nog minder verkeer door het dorp, maar het projectteam acht de kans op de daadwerkelijke aanleg van deze rotonde zeer gering. De provincie wil de doorstroming op de N315 (Rondweg) immers hoog houden, (meer, dicht op elkaar gelegen) rotondes dragen daar niet aan bij. En dan is de ontsluiting van de locatie Stephanotsweg via de Ruurloseweg niet iets om te lachen.

Ook de faseerbaarheid/grondsoorten bij de Hummeloseweg interessant. Een deel van de locatie is al in bezit van de gemeente, en de locatie kan gefaseerd verder doorgezet worden naar de Gemeenteweg. Dat kan een sterke eenheid in de ruimtelijke structuur opleveren, met andere delen van de locatie, een projectontwikkelaar.

Bij de Stephanotsweg zijn er meerdere, verschillende grondsoorten. Dit maakt dat er meer plannings- en ontwikkelings nodig is dan bij de andere locaties. De aansluiting op het bestaande deel van het dorp is op de locatie Hummeloseweg gemakkelijker te realiseren. En kan gemakkelijk aangesloten worden op bestaande structuren en aangesloten worden op omringende buurten.

De Stephanotsweg is voor een tijd in het dorp. De locatie ligt geweldig goed, op de begroefenis en het beste deel van de locatie. Westelijk grenst de locatie op de achtertuinen van bestaande woningen. Dat maakt dat deze locatie een beetje meer als vanzelfsprekend is aan te haken op de bestaande structuur van Zehem.

Daarnaast kan de ontwikkeling van de Hummeloseweg een impuls betekenen voor de ontwikkeling aan deze zijde van het dorp, in tegenstelling tot de locatie Stephanotsweg. Een kwalitatieve uitwerking is daarbij wel uitgangspunt, met aandacht omringt hoe het dorp zich toont aan de Rondweg, maar ook aan het omringende landschap.

 Nummer: 1 Auteur:  Onderwerp: Notitie Datum: 9-12-2022 14:08:02

dit stukje is heel helder, daarna met kopjes uitwerken?

Voordelen gekozen locatie

- Ruimtelijke impuls westelijke dorpsentree.
- Ontsluiting dicht bij Rondweg/NB15, weinig extra verkeer door het dorp.
- Locatie is alomtskoren door structurerende elementen.
- Relatief weinig impact op het omliggende landschap.
- Wenig invloed van milieuhindercontouren vanuit agrarische bedrijvigheid.
- Het centrum van Zehem en bijbehorende voorzieningen liggen relatief nabij.
- Goede mogelijkheden voor ontsluiting van de buurt voor langzaam verkeer, oer bestaande structuren.
- Vanuit eigendomsituatie eenvoudiger te ontwikkelen.
- Aansluiting op bestaande ruimtelijke structuur en omliggende buurten.

Aandachtspunten gekozen locatie

- Zorgvuldige overgang van de nieuwe buurt naar het omliggende landschap (westzijde en de bestaande woningen (zuidzijde).
- Ontsluiting van het gebied voor de auto v.t. de naastgelegen bestaande buurt(je).
- Opgeve klimaatadaptatie: waterberging voor deel Zehem realiseren.
- Laag, nat gebied, moet verhoogd worden.
- Kleinschalige ontwikkeling mogelijk in combinatie met waterberging voor Zehem en in combinatie met de Gemeente Werf (gebiedontwikkeling).
- Rekening houden met molenbottop.
- Nog geen definitief besluit locatie gemeentewerf.

VERVANGEN

Vervolg

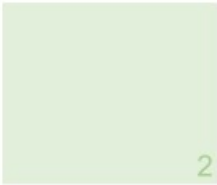
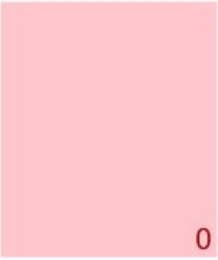
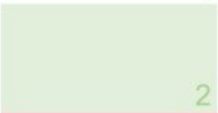
PM gemeente (proces, producten locatiespoort, stedenbouwkundig plan, omgevingsplan, etc)



gemeente Bronckhorst



locatie	impact op landschap/cultuurhist orie/biodiversiteit (is de locatie waardevol?)		landschappelijke inpasbaarheid, kan de locatie verantwoord worden ingepast?		kansen voor ruimtelijke impuls/kwaliteitswinst op en rondom de locatie		totaal	bijzonderheden/kenmerken/kwaliteiten
	beoordeling 0-1-2-3	toelichting	beoordeling 0-1-2-3	toelichting	beoordeling 0-1-2-3	toelichting		
Hengelo - Gompertsdijk	1		1		0			lager gelegen, in stroomgebied van hengelse beek (beek is omgelegd, maar stroomde van oudsher dwars door huidige bebouwing. Levert wellicht in de toekomst problemen op bij wateroverlast (wellicht dit gebied nodig als retentie/ vernatting?) Hotspot 2 Patrijs! gelegen op de rand van/ onderaan een voorm akker (es). Wat nattere laagte (kloosterlaak, verlende van de lage zutphenseweg). Tussen twee beschermde buitenplaatsen die van oudsher onderlinge (zicht)relatie hadden. Huidige dorpsrand wordt bepaald door zonnepark de kwekerij, losstaande boerderijen met erfbeplanting en laan en landgoed
Hengelo - De Kwekerij 2	1		1		0			2 Regelink. lager gelegen, meer nog dan de locatie Gompertsdijk in stroomgebied van hengelse beek (beek is omgelegd, maar stroomde van oudsher dwars door huidige bebouwing. Levert wellicht in de toekomst problemen op bij wateroverlast (wellicht dit gebied nodig als retentie/ vernatting?). Hotspot
Hengelo - De Hietmaat	1		1		0			2 Patrijs! basiskwaliteit landschap matig (oranje) vanuit landschap logische keuze, hoger gelegen, op oude akker (historische waarde, uitbreiding is van oudsher logisch op hoger gelegen gronden, in LOP is
Hengelo - Ruurloseweg	1		2		1			4 bebouwing op oude essen uitgesloten)
Hengelo - Varsselseweg	1		1		0			basiskwaliteit landschap matig (oranje) lager gelegen. onderaan de voormalige es, vroeger nattere graslanden (bij duurzamer watersysteem is 2 deze plek kansrijk voor vernatting op deze plek icm

				
Hengelo - Begraafplaats		1	1	vanuit landschap logische keuze, gelegen binnen de bebouwde kom, geen uitstraling naar het landschap. Wel rekeninghoudend met de forse boomstructuren, en historische/emotionele waarde voor de
Zelhem - Stephanotisweg	1	1		4 gemeenschap basiskwaliteit landschap matig (oranje), nabij
Zelhem - Zandvoortweg	1	1		2 Hotspot Steenuil;
				2 (dekzandwielving, geen dikke teeltlaag/voorm akker) is als sport in gebruik (geen agrarisch landschap/buitengebied) wel waarden aanwezig (groen, biodiversiteit, beleving en beweegmogelijkheden. Afronding dorpskern is hier wellicht wat rommelig, oplossing daarvoor ligt buiten
Zelhem - Voetbal - De Pol	1	2	1	4 deze locaties. basiskwaliteit landschap matig (oranje), nabij Hotspot Patrijs, Steenuil. Molenbiotoop (zichtlijn, historische relatie met essen-kampen) forse groenstructuren . Gemeentewerf: ontwikkeling kan kwaliteitswinst opleveren. Zone langs de N-weg belangrijk voor beleving dorpsrand en agrarisch
Zelhem - Hummeloseweg	1	1		2 cultuurlandschap. is als sport in gebruik (geen agrarisch landschap/buitengebied) wel waarden aanwezig (groen, biodiversiteit, beleving en beweegmogelijkheden. Afronding dorpskern is hier wellicht wat rommelig, oplossing daarvoor ligt buiten
Zelhem - Pluimersdijk	1	1	1	3 deze locaties. is geen agrarisch cultuurlandschap. Enigszins verrommeld, wel met groenwaarden (entree dorp, biodiversiteit, beleving/beweging))
Zelhem - Tankstation				6 basiskwaliteit landschap matig (oranje), nabij
Zelhem - Paardenwei	1	1		2 Hotspot Steenuil,
	0 ja waardevol, met juridische status en/of enorme aantasting verwacht	inpassen is niet mogelijk	ontwikkeling is een potentieel knelpunt vanwege zichtbaarheid/ impact op dorpsentree	
	1 ja waardevol, aantasting verwacht	inpassen is mogelijk met voldoende ruimte, buffer en/of andere voorwaarden	geen kansen, niet positief, niet negatief	
	2 redelijk waardevol, aantasting verwacht	inpassen is mogelijk door landschappelijke structuren te versterken	levert bescheiden kwaliteitswinst op (verrommeling verdwijnt bv)	
	3 niet waardevol	landschap is geen onderwerp op deze locatie	ontwikkeling lost een ruimtelijk knelpunt op	