

Van: [redacted]@bronckhorst.nl>

Verzonden: 06-01-2022 12:06

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

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

Onderwerp: FW: Memo en ppt beleidsafstemmend overleg - uitbreidingslocaties d.d. 11 januari a.s.

Dag collega's,

Hierbij de zojuist ingediende stukken voor het beleidsafstemmend overleg a.s. dinsdag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] r [redacted]

cluster Wonen en werken



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

M [redacted]

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W www.bronckhorst.nl

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 6 januari 2022 12:02

Aan: [redacted]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: Memo en ppt beleidsafstemmend overleg - uitbreidingslocaties d.d. 11 januari a.s.

Dag [redacted]

Hierbij zoals afgesproken de stukken voor a.s. dinsdag.

Na afstemming met Evert is besloten in Zelhem te kiezen voor de locatie Hummeloseweg.

Tot dinsdag!

Met vriendelijke groet,



cluster Wonen en werken



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

M 

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W www.bronckhorst.nl



memo

aan : College van b en w
kopie aan :
van :
datum : 6 januari 2022
kenmerk :
onderwerp : Beleidsafstemmend overleg – uitbreidingslocaties woningbouw

Inleiding

De gemeenteraad heeft in mei 2021 ingestemd met de actualisatie van de woonvisie 'Ruimte voor Wonen in Bronckhorst 2019-2025'. Een van de onderdelen hiervan was dat – naast de inzet op inbreiding en transformatie – ook het bouwen aan randen van dorpen mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast zal de gemeenteraad op 27 januari a.s. het voorstel over de woningbouwambitie tot 2030 (ca. 1.700 – 2.200 woningen) behandelen. Beide besluiten geven ruimte om de komende jaren concreet met een aantal woningbouwlocaties aan de randen van dorpen aan de slag te gaan.

Uitgangspunt is dat woningbouw overal in de gemeente Bronckhorst mogelijk is. Met dit voorstel sluiten we ontwikkelingen in andere dorpen dan ook niet uit. Op veel plaatsen komen diverse woningbouwinitiatieven vanzelf van de grond en/of is de gemeente al actief bezig om vraag (woningzoekenden) en aanbod (locaties) met elkaar te verbinden. Dit gebeurt bijvoorbeeld al in Halle, Achter-Drempt, Baak, Wichmond en Hummelo. Inbreidings- en transformatielocaties hebben de voorkeur, maar soms komen ook locaties aan de randen van dorpen hierbij in beeld. Vaak gaat het hier om wat kleinere locaties voor ca. 10 – 25 woningen. Ook zet de gemeente eigen locaties in voor woningbouw, zoals in Velswijk en Toldijk. Omdat we zien dat juist in de grotere kernen de woningbehoefte groot is en de ontwikkeling achterblijft, is daar nu het aanwijzen van enkele grotere locaties en extra regie van de gemeente nodig om de woningbouw een impuls te geven.

De afgelopen periode is daarom gewerkt aan een voorstel voor een viertal uitbreidingslocaties in Zelhem, Vorden, Hengelo en Steenderen. Hierover is ook al eerder met u beleidsafstemmend d.d. 28 september jl. en individueel op 8 november 2021 gesproken.



Op **11 januari a.s.** vindt beleidsafstemmend overleg plaats met als doel het bespreken

1. Voorkeurslocaties en prioritering
2. Strategie/ rol gemeente per locatie
3. Werkwijze en budget
4. Communicatie

van:

1. Voorkeurslocaties en prioritering

Voorstel: instemmen met het aanwijzen van de volgende vier uitbreidingslocaties voor woningbouw en deze in onderstaande volgorde op te pakken:

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

Er heeft een brede inventarisatie van potentiële locaties plaatsgevonden in de hele gemeente Bronckhorst. Aan de hand van een afwegingskader is de 'longlist' met locaties uiteindelijk teruggebracht naar een 'shortlist'. Meerdere disciplines zijn hierbij betrokken geweest, zoals landschap, stedenbouw, grondzaken etc. Bij de afweging waren met name de volgende criteria van doorslaggevend belang:

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

Ook Hummelo was in eerste instantie meegenomen. Omdat we zien dat in Hummelo nog meerdere mogelijkheden en kansen zijn om inbreidings- en transformatielocaties te benutten voor woningbouw, is het voorstel deze mogelijkheden eerst goed te onderzoeken en met partijen in gesprek te gaan voordat we hier met een uitbreidingslocatie aan de slag gaan.

2. Strategie grondbeleid

Voorstel: het verwerven en exploiteren van de uitbreidingslocaties aan professionele marktpartijen over laten. Sturing van de gemeente op woonprogramma, ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing, zoveel mogelijk via publiekrechtelijk instrumentarium te regelen.

3. Werkwijze en budget



De eerste stap is het aanwijzen van voorkeurslocaties (beoogde planning: op **1 februari a.s.** behandeling voorstel in college b en w). Dit betekent ook dat we voorlopig dus *geen* medewerking verlenen aan de ontwikkeling van andere uitbreidingslocaties in deze vier dorpen. De tweede stap is het opstellen van een startnotitie met kaders die toegespitst zijn op de gekozen locatie. Deze wordt vastgesteld door het college van b en w. De notitie bevat een locatiepaspoort met het gewenste woonprogramma, tijdsplanning, voorstel werkwijze participatie/communicatie en de middelen die nodig zijn voor de uitwerking en realisatie.

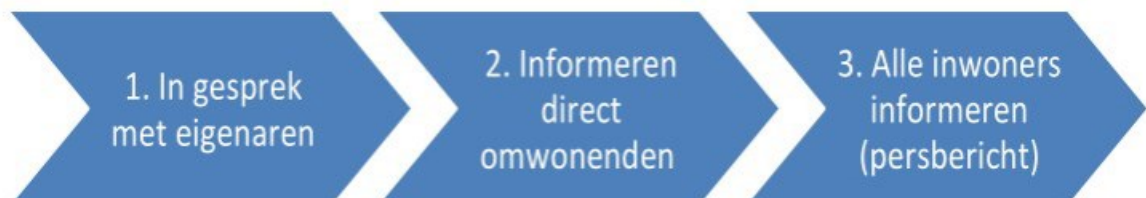
De derde stap is de ruimtelijke procedure middels bestemmingsplanherziening.

We verwachten een startbudget nodig te hebben van € 250.000,- per locatie per jaar. Dit is nodig voor o.a. het inhuren van een externe projectleider, het opstellen van een startnotitie met locatiepaspoort, ondersteuning bij RO en grondzaken. Tevens zijn er te maken kosten voor een goede participatie en communicatie, zowel in uren als in middelen. We zoeken naar mogelijkheden binnen de huidige begroting. Daarnaast wenden we alle mogelijkheden voor subsidies aan.

4. Participatie en communicatie

Het voorstel voor de uitbreidingslocaties is tot stand gekomen op basis van een interne afweging. Hierover heeft geen participatie plaatsgevonden met de samenleving. Bij de verdere uitwerking van de aanpak per locatie wordt een passende participatie- en communicatiestrategie gehanteerd. Deze kan per locatie verschillen.

Voorstel: de besluitvorming over de uitbreidingslocaties in het college van b en w uitgesteld openbaar laten plaatsvinden, zodat eerst gesprekken met eigenaren gevoerd kunnen worden en direct omwonenden geïnformeerd worden (zie onderstaand stroomschema).



Nadat deze stappen doorlopen zijn, zal de verdere uitwerking per locatie worden opgepakt.

Doorontwikkeling woningbouwstrategie Bronckhorst

Aan de slag met uitbreidingslocaties

Januari 2022



gemeente Bronckhorst

Twée beslispunten

1. Vaststellen grotere uitbreidingslocaties in Hengelo, Zelhem, Vorden en Steenderen incl. volgorde
(collegebesluit - februari)
2. Vaststellen opdracht tot gebiedsanalyse Hummelo
(collegebesluit – februari)



1. Uitbreidingslocaties



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 dorpsafronding
- Landschappelijke inpasbaarheid
- Koppelkansen (bijv. met bedrijvigheid, klimaatadaptatie, cultuurhistorie, andere projecten)
- Nabijheid voorzieningen
- Draagvlak omgeving
- Ontwikkelrisico's



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 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: keuze maken instrument grondbeleid en ruimtelijk proces



Voorstel uitbreidingslocaties

Advies: het verwerven en exploiteren van de uitbreidingslocaties aan professionele marktpartijen over te laten.

Tot stand gekomen i.o.m. grondzaken.

Voorkeur algemeen: zelf verwerven & uitgeven van gronden.

Nu niet reëel op basis van de volgende factoren:

- de (te) grote woningbouwopgave
- de urgentie van bouwen
- onze huidige grondpolitiek (faciliterend)
- de beperkte ambtelijke capaciteit
- De grondposities Hengelo en Zelhem (Hummeloseweg) zijn in eigendom van ontwikkelaars



Hengelo: De Kwekerij



Hengelo: De Kwekerij



gemeente Bronckhorst

Zelhem: Hummeloseweg



Gefaseerd ca. 50-60 woningen te ontwikkelen

Planning start bouw: 2025

Eigendom: 2 eigenaren; gemeente 2 kavels

Argumenten

- Kansen voor extra ruimtelijke impuls/verbetering dorpsafronding
- 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)
- Nog geen definitief besluit locatie gemeentewerf



Zelhem: Hummeloseweg



Gefaseerd ca. 50-60 woningen te ontwikkelen

Planning start bouw: 2025

Eigendom: 2 eigenaren; gemeente 2 kavels

Grondbeleid: aanpak en aandachtspunten:

- In eigendom bij een nieuw opgerichte gemeenschappelijke eigenaar c.q. ontwikkelaar
- Bestemmingsplan met exploitatieplan opstellen of Anterieuere overeenkomst met ontwikkelaar sluiten
- Met gemeentewerf erbij: beter integraal (water)plan bedenken, incl. aandacht voor bv rioolopvang en zonnepark



gemeente Bronckhorst

Vorden: Almenseweg



Vorden: Almenseweg



Steenderen: Bronkhorsterweg



Steenderen: Bronkhorsterweg



Hummelo: Zelhemseweg



Hummelo: Zelhemseweg



gemeente Bronckhorst

Werkwijze en aanpak



gemeente Bronckhorst

Waar starten we mee?

Voorstel

- | | |
|---------------------------------|---------------------------|
| 1. Hengelo: De Kwekerij | 1 ^e helft 2022 |
| 2. Zelhem: Hummeloseweg | 2 ^e helft 2022 |
| 3. Vorden: Almenseweg | 1 ^e helft 2023 |
| 4. Steenderen: Bronckhorsterweg | 2 ^e helft 2023 |



Werkwijze: regie op uitwerking

Organisatie

- Aansturing proces vanuit bestaand kernteam woningbouw
- Regie en realisatiekracht organiseren
- Projectmatig *samen* werken als werkwijze 'on the job' ontwikkelen
- Aantrekken projectleider en vormen projectteams (intern)
- Persoonlijk contact organiseren
- Bewuste keuze participatie en i.r.t. doelen per locatie
- Communicatie: proactief, tijdig, actueel en informatief richting inwoners, belanghebbenden



Werkwijze: regie op uitwerking

Randvoorwaardelijke zaken:

- Standaardiseren 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)
- Ruimtelijke procedures: bestemmingsplan, omgevingswet
- Grondbeleid: anterieure overeenkomst, exploitatieplan



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



Werkwijze: regie op uitwerking

Locatiepaspoorten (voorbeeld)

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

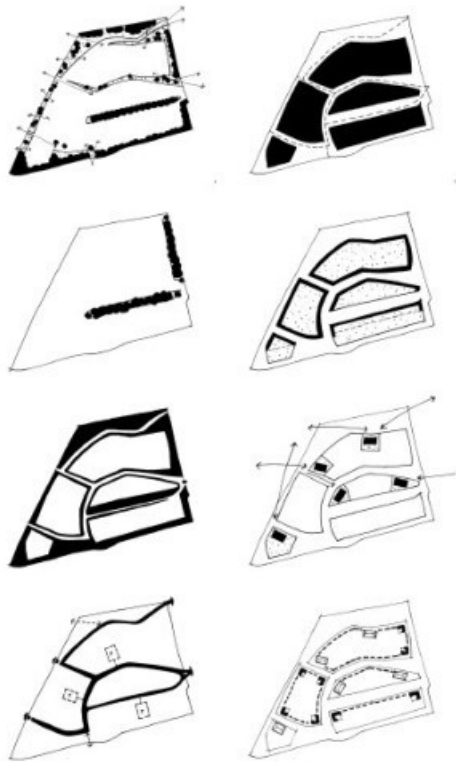
- **Data**
- **Sfeerbeschrijving woonmilieu**
- **Inpassing landschappelijke elementen**
- **Invulling bouwvelden:**
 - Regulier*
 - Bouwkavels*
 - Objecten*
 - Stedenbouwkundige accenten*
- **Typologie bebouwing**
- **Programma**
- **Bebouwingsregels kavel**
 - Voortuindiepte*
 - Erfafscheidingen*
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



Werkwijze: regie op uitwerking

Locatiepaspoorten (voorbeeld)

- Hoofdstructuur



Werkwijze: regie op uitwerking

Locatiepaspoorten (voorbeeld)



- Referentiebeelden / duiding sfeer



Werkwijze: communicatie

Doel: onze inwoners zijn tijdig en goed geïnformeerd

Een goede aanpak vergt een proactieve inzet, voorbereiding en juiste communicatiemiddelen

Dat betekent:

- ten tijde van besluitvorming ligt onze communicatie klaar, eerst organiseren dan communiceren (o.a. informatieavonden, brieven, website, nieuwsbrieven)
- Warme communicatie
- Actieve inzet voor goede planning en uitvoering
- Intern beschikbare capaciteit organiseren
- Interne keten goed informeren

Samengevat: deze inzet aan de voorkant zorgt voor een goede klanttevredenheid en voorkomt onnodig reparatiewerk aan de achterkant.



Inwoners inzicht geven via website in woningbouwprojecten (voorbeeld)



The screenshot shows the top navigation bar of the Oude IJsselstreek website. On the left is the logo for 'gemeente Oude IJsselstreek'. On the right are links for 'Zoeken' (with a magnifying glass icon), 'Contact', and a green button labeled 'MijnOIJ'. Below the navigation bar is a 'Lees voor' button with a speaker icon and a play button. The main content area features three light gray cards:

- Overzicht projecten woningbouw**
In de Oude IJsselstreek wordt achter de schermen hard gewerkt aan woningbouw. Bekijk hier de kaart als overzicht van alle projecten die in het proces zitten van aanvraag tot aan bouw.
[Lees meer](#) →
- Woningbouw Oude IJsselstreek**
Wilt u een woning bouwen of heeft u een woningbouwinitiatief? In onze gemeente geven we daarvoor ruimte. Wel gelden een aantal voorwaarden. Bekijk hier de voorwaarden, en dien uw plan hier in.
[Lees meer](#) →
- Woningbouwplannen**
Bekijk de plannen die op donderdag 22 april zijn vastgesteld door de raad voor woningbouw tot 2030.
[Lees meer](#) →



Voorbeeld kaart woningbouwprojecten (voorbeeld)

Woningbouwprojecten in Oude IJsselstreek

gemeente
Oude IJsselstreek

Principemedewerking

Vergund / in aanbouw



Burgemeester van der
Zandstraat 6



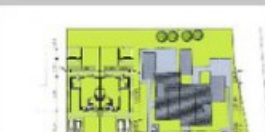
Zaagmolenpad West



Zaagmolenpad Oost



Kon. Wilhelminalaan 9



Map data © OpenStreetMap contributors, CC-...

POWERED BY
esri



gemeente Bronckhorst

2. Gebiedsaanpak Hummelo



Werkwijze Hummelo

- Uitgebreide inventarisatie naar inbreidingslocaties in Hummelo
- Goede analyse en plan van aanpak
- In de 1e helft van 2022 starten

