



memo

aan : College van b&w
kopie aan :
van :
datum : 22 september 2021
kenmerk :
onderwerp : Beleidsafstemmend overleg 28 september – vervolgproces
uitwerking woningbouwopgave en mogelijke woningbouwlocaties

Inleiding

Recent (mei 2021) is het woonbeleid geactualiseerd. Eén van de onderdelen van deze actualisatie is de mogelijkheid om aan de randen van de kernen te gaan bouwen. Daarnaast is bepaald dat we inzetten op een opgave van 500 woningen en plancapaciteit van 650 woningen tot 2025. De afgelopen maanden hebben we als huiswerk ambtelijk een kaart gemaakt van Bronckhorst met woningbouwontwikkelingen van meer dan 5 woningen die akkoord zijn bevonden en potentiële woningbouwlocaties aan de randen van de kernen.

Om de potentiële woningbouwlocaties tegen elkaar af te kunnen wegen, zijn criteria opgesteld. Deze kaart en het afwegingskader zijn in concept op 15 juni jl. tijdens een beleidsafstemmend overleg gedeeld. (zie ook *bijlage 1. samenvatting van de aandachtspunten beleidsafstemmend overleg 15 juni jl.*). Vervolgens is ook 1-op-1 met de wethouders de kaart en afwegingskader besproken. Op basis van deze gesprekken is de kaart en het bijbehorende afwegingskader geactualiseerd.

We hebben met u een beleidsafstemmend overleg gepland op 28 september a.s. met als volgende doel:

1. *Bespreken vervolgtraject:*
 - a. *Komen tot besluitvormingsproces over de woningbouwopgave tot 2030 en het aanwijzen van een aantal grotere woningbouwlocaties aan de randen van kernen*
 - b. *Daarbij aandacht voor rol en positie raad en b&w: zowel in de besluitvorming als de verdere uitwerking*
2. *Woningbouwopgave: waar gaat Bronckhorst voor de komende 10 jaar?*
3. *Eerste integrale reactie op de afweging en prioritering van potentiële woningbouwlocaties bij de volgende kernen: Steenderen, Zelhem, Hengelo, Vorden en Hummelo*

Beeldvormende avond raad 2 september 2021



Op 2 september jl. hebben we tijdens een beeldvormende avond de raad bijgepraat en van gedachten gewisseld over de woningbouwontwikkelingen in Bronckhorst. Daarbij hebben we stil gestaan bij de woningbouwopgave, de huidige stand van zaken en inventarisatie van mogelijke woningbouwlocaties (*zie bijlage 2. Presentatie raad 2 september 2021*). We hebben met de raad ook van gedachten gewisseld over de wijze waarop invulling kan worden gegeven aan het raadsbesluit om ook aan de randen van de kernen te komen tot woningbouw. Daarnaast hebben we een voorstel gedaan voor een vervolgtraject met de raad voor de komende maanden (*zie bijlage 3. Voorstel vervolgtraject*) om tot besluitvorming te komen in december over:

1. De nieuwe woningbouwopgave tot 2030: akkoord met de aantallen
2. Voorstel inzet van X uitleglocaties incl. de rol van de gemeente: akkoord met uitleglocaties en akkoord met rol gemeente: b&w en raad

Daarbij de volgende opmerkingen:

- Raadsbehandeling van het voorstel voor *woningbouw buitengebied* is voorzien in december 2021.
- Op basis van de twee werksessies kan het zijn dat er nog een onderdeel toegevoegd moet worden aan de mogelijke besluitvorming; bijv. aangepaste kwaliteitscriteria voor het bouwen aan randen van kernen.
- We zetten in op geheimhouding bij het bespreken van potentiële woningbouwlocaties

I. Vervolgproces: komen tot besluitvorming

Het voorstel voor het vervolgproces hebben we in bijlage 2 samengevat. Dit voorstel is ook met de raad besproken en schriftelijk gedeeld met de raadsleden. We hebben tijdens het gesprek met de raad benadrukt dat we gezamenlijk het proces (de reis) willen doorlopen en dat dit moet plaats vinden onder strikte geheimhouding. Dit geeft het proces kracht, creëert draagvlak, de juiste inhoud komt aan bod en er is ruimte voor discussie en luitsteren naar argumentatie. Deze gezamenlijke 'reis' zal zeker ook bijdragen aan een soepele uitvoering in de komende jaren, zodat we onze opgaven ook waar kunnen maken. Bij de afweging en prioritering van locaties hanteren we harde (objectieve) en zachte (meer subjectieve) criteria. Daarom is het van belang om de raad al eerder bij dit proces te betrekken en de criteria ook in relatie tot locaties te bezien, in plaats van alleen de uitkomst te presenteren. Ook over de rol van de raad bij eventuele uitwerking kan dan goed besproken worden. Geheimhouding wordt mogelijk gezien als een drempel.

Bespreken: voorstel vervolgproces met b&w en raad

II. Gewenste woningbouwopgave tot 2030

Tot 2025 gaan we voor een woningbouwopgave van 500 woningen en plancapaciteit van 650 woningen. Op basis van de eerste resultaten van het recente AWLO (Achterhoeks



Woon- en Leefbaarheid onderzoek, september 2021) en de ingediende woningbouwinitiatieven (m.n. inbreiding, transformatie en woningsplitsing) zitten we qua aantallen 'op schema' tot 2025. Inmiddels hebben plannen voor ruim 350 woningen groen licht gekregen. Ruim 100 woningen zijn gerealiseerd; de rest van de plannen is nog in vervolgpprocedure of heeft inmiddels de vergunning verkregen, maar is nog niet gestart/gereed met de bouw. Inzet is om de komende tijd te kijken hoe we als gemeente plannen in dit reguliere spoor nog extra kunnen versnellen en aanjagen.

Daarnaast hebben meerdere gemeenten in de Achterhoek recent de ambities 'opgehoogd' en gaan verder dan de mogelijke opgave vanuit o.a. de voorlopige uitkomsten van het AWLO. Ze gaan daarbij o.a. er van uit dat ze een extra opgave te vervullen hebben om de benodigde extra arbeidskrachten hier te huisvesten en om een bijdrage te leveren aan de 1 miljoen woningen die in Nederland gebouwd dienen te worden.

Aan de thematafel Wonen & Vastgoed wordt de komende tijd – samen met de provincie – nog gesproken over de herijking van de woningbouwopgave van de Achterhoek (mede naar aanleiding van het AWLO) en daaruit voortvloeiend actualisatie van de regionale woonvisie.

Bespreken: wat ziet het college als woningbouwopgave tot 2030 voor Bronckhorst?

De woningbouwopgave van Bronckhorst vormt de basis voor het aanwijzen van nieuwe woningbouwlocaties aan de randen van kernen. De verwachting is dat we via het reguliere spoor (inbreiding, transformatie en woningsplitsing) de doelstelling qua plancapaciteit ongeveer zullen behalen. Met bouwen aan de randen van dorpen krijgt woningbouw in Bronckhorst een extra impuls, kan meer massa en snelheid worden gemaakt, worden meerdere doelgroepen in een keer bediend, kan fasering worden aangebracht in de tijd (verleden leert dat het belangrijk is om voldoende reserves in te bouwen, zowel in tijden van groei als krimp) én kan worden ingezet op het realiseren van unieke woonkwaliteiten passend bij het karakter van Bronckhorst. Dit moet ervoor zorgen dat onze inwoners behouden blijven en we ook aantrekkelijk blijven voor mensen van buiten.

III. Overzicht woningbouwlocaties: komen tot een eerste keuze van voorkeurlocaties.

Zoals aangegeven en besproken hebben we een eerste conceptkaart met (potentiële) woningbouwlocaties deels aan de randen van de kernen (*zie bijlage 4. overzichtskaart met potentiële woningbouwlocaties*). Deze kaart is tot stand gekomen door intensief overleg met inhoudelijk betrokken collega's en individueel overleg met de drie wethouders. Per locatie hebben we een inschatting gemaakt van het 'laadvermogen' op basis van verschillende woningbouwdichtheden.

Daarnaast hebben we een afwegingskader opgesteld om de verschillende locaties te 'scoren' op zowel feiten als een aantal zachte criteria (*zie bijlage 5. Afwegingskader*). Daar is ook een eerste score uitgewerkt per grote kern; de 'vinkjes' in het overzicht. Deze score is geen 'harde wetenschap' en gebaseerd op een afweging van relevante factoren en geeft daardoor wel een beeld en richting. Zo komen we tot een eerste ranking van de locaties per kern. Indien we bij meerdere kernen willen gaan voor een uitleglocatie is het wenselijk



om aan te geven wat de prioritering wordt. We kunnen, gezien de beschikbare capaciteit, niet meerdere locaties tegelijk oppakken.

Bespreken: voorkeurlocaties voor de kernen Hengelo, Vorden, Steenderen, Zelhem en Hummelo incl. mogelijke prioritering.

Bijlagen

1. Aandachtspunten uit beleidsafstemmend overleg 15 juni 2021
2. Presentatie Raad 2 september 2021
3. Voorstel vervolgbijeenkomsten Raad uitwerking woningbouw
4. Overzichtskaart met potentiële woningbouwlocaties
5. Afwegingskader woningbouwlocaties

Bijlage 1. Aandachtspunten uit beleidsafstemmend overleg 15 juni 2021

Wat willen we als gemeente bieden?

- Mooie plekken creëren
- Dorps wonen in lage dichtheden
- Ruimte voor kwaliteit
- Landelijk wonen in het groen
- Nieuwe woonvormen/ onderscheidende woonmilieus

Opgave

- Ambitie uitstralen: betekent een fors hogere opgave dan 650 tot 2025. We moeten de propositie van Bronckhorst bepalen
- Ruimte in het buitengebied voor unieke en kwalitatief goede (soms wat duurdere) woonmilieus, juist ook voor gezinnen
- Betaalbare woningen voor senioren vooral in de kernen, dichtbij voorzieningen
- Overall is een opgave; zowel in grote kernen als kleine kernen en buitengebied
- Sommige kernen zijn wel aantrekkelijker dan andere i.v.m. werk/ ligging etc.; rekening mee te houden in de opgave
- Bij de opgave kijken naar de groeipotentie en wat is op locaties mogelijk qua aantallen
- Regionaal afspraken maken over waar we voor gaan
- Belangrijk om in de kernen ook voor gezinnen te bouwen
- Prioritering bepalen: daar waar de nood het hoogst is beginnen
- VAB – voorbeeldprojecten aanjagen en versnellen

Locaties

- VAB locaties ook in beeld brengen. Niet alleen focus op kernen
- Gebiedsgericht kijken; combinatie van kernen/ woningmarktgebieden
- Voorkeur voor 1 grotere locatie aan de rand i.v.m. snelheid? Of juist rotte kiezen aanpakken binnen de kernen.
- Ook kijken naar procedure/ juridische aspecten: extra veegplan voor woningbouwplannen?
- Groen/ kwaliteit/ dorpskarakter behouden. Creëer mooie plekken met een lage dichtheid: inzet op kwaliteit, sturen op aansluiting bij huidige ruimtelijke en historische structuren
- In alle kernen locaties benutten. Locaties zijn soms makkelijker te vinden in de kleine kernen dan grote kernen
- Wegingsfactoren: cultuurhistorie/ landschap en huidig gebruik meenemen
- Afstemming met zoeken naar werklocaties

Werkwijze

- Regierol bij in grote én kleine kernen
- In de dorpen sturen op herontwikkeling van locaties (knelpunten oplossen) Die locaties aanduiden als potentiële woningbouwlocaties
- Namens/ rugnummers meer loslaten, iig niet meer als vereiste.
- Programmatische aanpak
- We kunnen wel grond aankopen als gemeente, maar niet strategische aankopen doen en geen vervolg aan geven
- Participatie belangrijk. Indien nodig externe expertise inschakelen.
- Ook bij kleine plannen wel ruimtelijk blijven toetsen op kwaliteit

Bijlage 2. Presentatie raad 2 september 2021

Bijlage 3. Voorstel vervolgbijeenkomsten Raad uitwerking woningbouw.

Op basis van de beeldvormende avond op 2 september jl. hebben we op uw verzoek het voorstel voor de vervolgbijeenkomsten met raad nader uitgewerkt.

1. Verdieping / uitwerking uitleglocaties en woningbouwopgave

In een tweetal sessies willen wij samen met de raad de volgende twee onderwerpen uitwerken:

- a. Gewenste woningbouwopgave: wat wordt de gewenste woningbouwopgave in Bronckhorst tot 2030? Daarbij staan we samen stil bij o.a.:
 - Demografische ontwikkelingen
 - Wat doen de 'buurtgemeenten'
 - Voor wie gaan we bouwen: alleen eigen bewoners of ook voor nieuwe bewoners van buiten Bronckhorst
 - Ambities van de Raad m.b.t. ontwikkeling van Bronckhorst
- b. Uitleglocaties aan de randen van kernen: welke uitleglocaties komen in aanmerking voor de realisatie van een deel van de woningbouwopgave tot 2030? Daarbij aandacht voor:
 - Hebben we de juiste selectiecriteria of zijn er nog aanvullingen?
 - Welke locaties zijn het (incl. potentiële gemeentelijke locaties)
 - Welke rol /positie heeft de gemeente om deze locaties te ontwikkelen?
 - Wat vraagt het aan gemeentelijke capaciteit om uitleglocaties te ontwikkelen?
 - Voldoen de huidige kwaliteitscriteria of moeten we deze nog verder concretiseren / aanpassen?

Ons eerste voorstel is dat we in het najaar twee sessies hebben om deze onderwerpen integraal en samen uit te werken. Bij de eerste sessie bespreken we alle aspecten zoals hiervoor aangegeven. Op basis van de resultaten werken we de opgave, potentiële locaties en de andere aspecten nader uit. Deze uitwerking bespreken we in de tweede sessie. De resultaten van de tweede sessie vertalen we in een concreet raadsvoorstel, gereed voor besluitvorming (voorstel: 16 december 2021).

2. Besluitvorming

Zoals aangegeven gaat de raad dan mogelijk eind van het jaar een besluit nemen over:

3. De nieuwe woningbouwopgave tot 2030: akkoord met de aantallen
4. Voorstel inzet van X uitleglocaties incl. de rol van de gemeente: akkoord met uitleglocaties en akkoord met rol gemeente en raad

Daarbij de volgende opmerkingen:

- Het voorstel voor woningbouw buitengebied gaat sowieso dit najaar naar de raad.
- Op basis van de twee werksessies kan het zijn dat er nog een onderdeel toegevoegd moet worden aan de mogelijke besluitvorming; bijv. aangepaste kwaliteitscriteria.

3. Voorwaarde: strikte geheimhouding

Zoals besproken gaan we voor **strikte geheimhouding** bij de twee werksessies en de besluitvorming. We willen zo voorkomen dat potentiële plannen 'op straat komen te liggen' en allerlei partijen daarop gaan inspelen voordat we als gemeente een besluit hebben genomen. We hebben dan ook de mogelijkheid om goede, integrale en echt zorgvuldig afgewogen keuzes te maken per kern incl. de rol en verantwoordelijkheid van de gemeente bij de ontwikkeling van deze locaties. Mocht geheimhouding niet wenselijk zijn, dan kunnen we de locaties gezien de marktgevoeligheid niet bespreken. Dan zijn we afhankelijk van de marktinitiatieven en mogelijk onvolledige e/o suboptimale locatiekeuzes.

Bijlage 4. Overzicht woningbouwlocaties

Bijlage 5. Afwegingskader

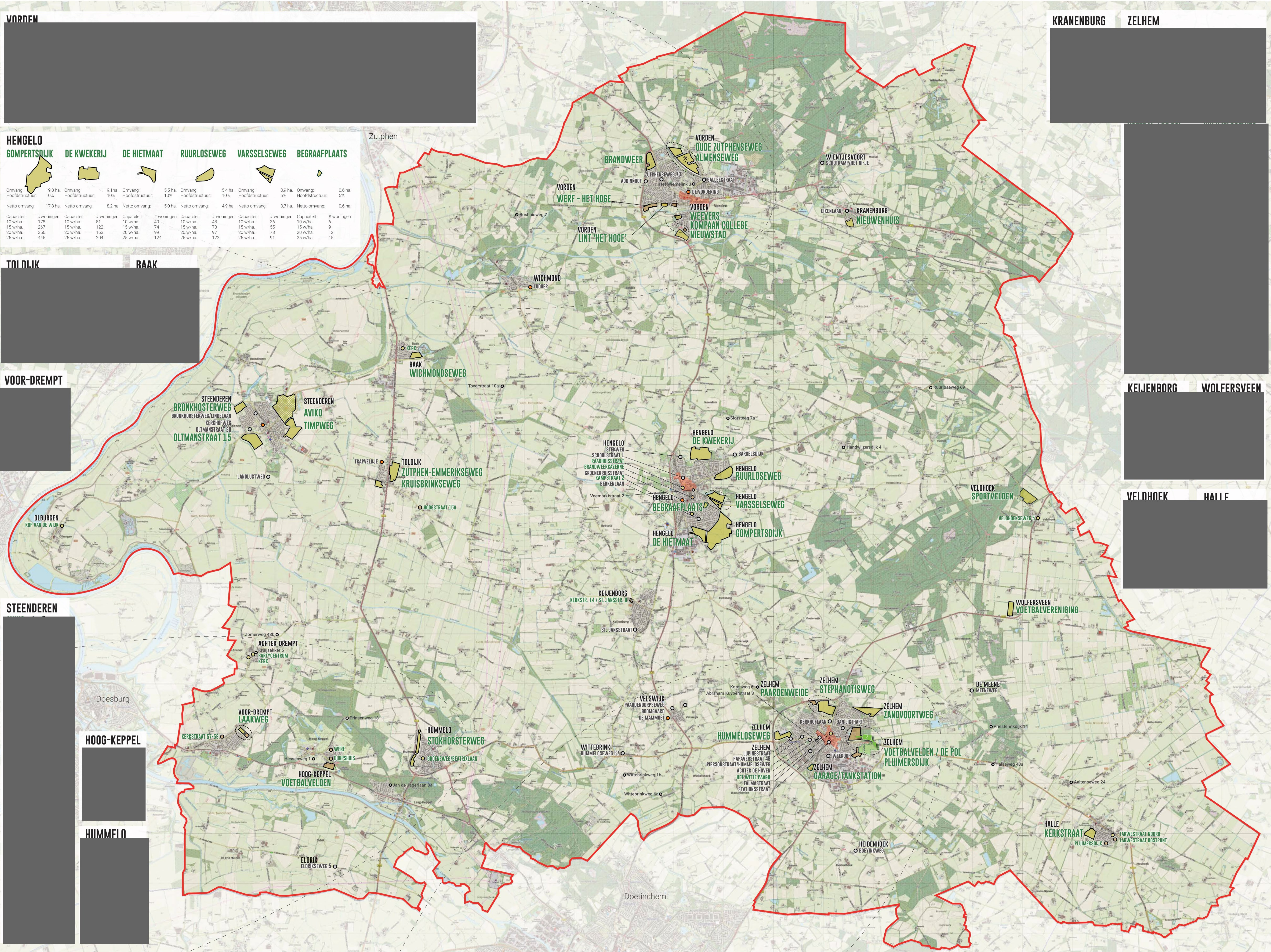
BRONCKHORST UITBREIDINGSLOCATIES

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)
- Gemeentelijke woningbouwlocatie
- Bestaand initiatief > 2 woningen
- Bestaand initiatief 1-2 woningen

210246
20 juli 2021
1:25.000



VORDEN

KRANENBURG **ZELHEM**

HENGELO GOMPERTSDIJK	DE KWEKERIJ	DE HIETMAAT	RUURLOSEWEG	VARSSELSEWEG	BEGRAAFPLAATS
Omvang: 19,8 ha Hoofdstructuur: 10%	Omvang: 9,1 ha Hoofdstructuur: 10%	Omvang: 5,5 ha Hoofdstructuur: 10%	Omvang: 5,4 ha Hoofdstructuur: 10%	Omvang: 3,9 ha Hoofdstructuur: 5%	Omvang: 0,6 ha Hoofdstructuur: 5%
Netto omvang: 17,8 ha	Netto omvang: 8,2 ha	Netto omvang: 5,0 ha	Netto omvang: 4,9 ha	Netto omvang: 3,7 ha	Netto omvang: 0,6 ha
Capaciteit 10 w/ha: 178 15 w/ha: 267 20 w/ha: 356 25 w/ha: 445	Capaciteit 10 w/ha: 81 15 w/ha: 122 20 w/ha: 163 25 w/ha: 204	Capaciteit 10 w/ha: 49 15 w/ha: 74 20 w/ha: 99 25 w/ha: 124	Capaciteit 10 w/ha: 48 15 w/ha: 73 20 w/ha: 97 25 w/ha: 122	Capaciteit 10 w/ha: 36 15 w/ha: 55 20 w/ha: 73 25 w/ha: 91	Capaciteit 10 w/ha: 6 15 w/ha: 9 20 w/ha: 12 25 w/ha: 15

TOLDIJK **BAAK**

ZELHEM

VOOR-DREMPT

KEIJENBURG **WOLFERSVEEN**

STEENDEREN

VELDHOEK **HALLE**

HOOG-KEPPEL

HUMMELO

Beeldvormende avond Woningbouw in Bronckhorst

2 september 2021



gemeente Bronckhorst

Programma

1. De woningbouwopgave
2. Waar staan we nu?
3. Zoektocht woningbouwlocaties
4. Voorstel voor vervolg



Doel van de avond

- Informeren over de woningbouwplanning
- Meenemen in de uitwerking van de woningbouwopgave en zoektocht naar potentiële woningbouwgebieden
- In gesprek voer de opgaven, dilemma's en keuzes
- Bespreken voorstel vervolgtraject



Aanleiding: actualisatie woonvisie

Raadsbesluit mei 2021

Waar zetten we op in?

1. Plancapaciteit: 650 woningen tot 2025
2. Meer flexibiliteit bestaande stenen
3. Meer aandacht collectieve woonvormen
4. Ook bouwen aan randen kernen
5. Meer bouwen voor doorstromers



1. De woningbouwopgave



gemeente Bronckhorst

Ontwikkelingen

Demografie

- Omslag: meer vestiging dan vertrek
- Trend: hoog sterftesaldo en laag geboortesaldo

Koop

- Krapte-indicator: koper kan uit +/- 2 woningen kiezen
- Gemiddeld 20-40 reacties per woning
- In buitengebied meer reacties (40+) dan in de kernen

Sociale huur

- Vanaf 2020 gemiddeld > 100 reacties per woning
- Meeste reacties op woningen tot 619,-



Wat zeggen makelaars.....

Reacties op een woning: toename!

- Toename reacties uit andere delen van Nederland
- Woningen komen niet op Funda / “bieden zonder kijken”
- Er is niet altijd woningnood; economische situatie is voor velen gunstig
- Thuiswerken blijft: afstand werk en woning minder belangrijk

Verschillen grote / kleine kernen en buitengebied?

- Grote kernen: Vorden favoriet, daarna Hengelo en Zelhem
- Kleinere kernen / buitengebied:
 - Veel behoefte: blijven wonen waar opgegroeid
 - Starters willen het liefst morgen verhuizen
 - Wonen in familieverband op een erf
 - Deel senioren zoekt geschikte woning nabij voorzieningen
 - Dorpen even aantrekkelijk als het buitengebied



Wat zeggen makelaars.....

Behoeftte algemeen:

Type / soort	Kenmerken
Kleinschalige appartementen	<ul style="list-style-type: none">• Tot 100 m2• Prijs: 250.000 – 300.000,-• Veelal koop• M.n. ouderen, maar ook jongeren
GGB Seniorenwoningen	<ul style="list-style-type: none">• Doorstroming! Zeer belangrijk• 100 – 120 m2, bij centrum; veel stille opdrachten• Prijs: 300.000 – 350.000; enkele hoger
Starterswoningen	<ul style="list-style-type: none">• Stijging bouwkosten: voor starters niet altijd haalbaar• Afdwingen in grotere projecten
Woningsplitsing	<ul style="list-style-type: none">• Zijn en blijven belangrijk

Daarnaast:

- Ook vraag van gezinnen/ doorstromers met diverse woonwensen



Wat zeggen makelaars.....

Advies aan gemeente	Opmerking
Kortere doorlooptijd	<i>Sneller akkoord/ advies</i>
Kanslocaties benutten	<i>Ruimer denken / niet te krampachting</i>
Geen extra dure woningen in buitengebied	<i>Blijft een No-go!</i>
VAB	<i>Wel veel animo voor</i>
Tiny houses	<i>Meer trend / beperkte groep / ad-hoc</i>
Bouwen voor lokale bevolking	<i>Lokaal aanbieden</i>



Kwantitatieve opgave

Woonvisie:

- Ca. 500 woningen extra tot 2025 (*richtgetal*)
- Plancapaciteit op 130% = ca. 650 woningen
- Sociale huur: ca. 50 woningen +?

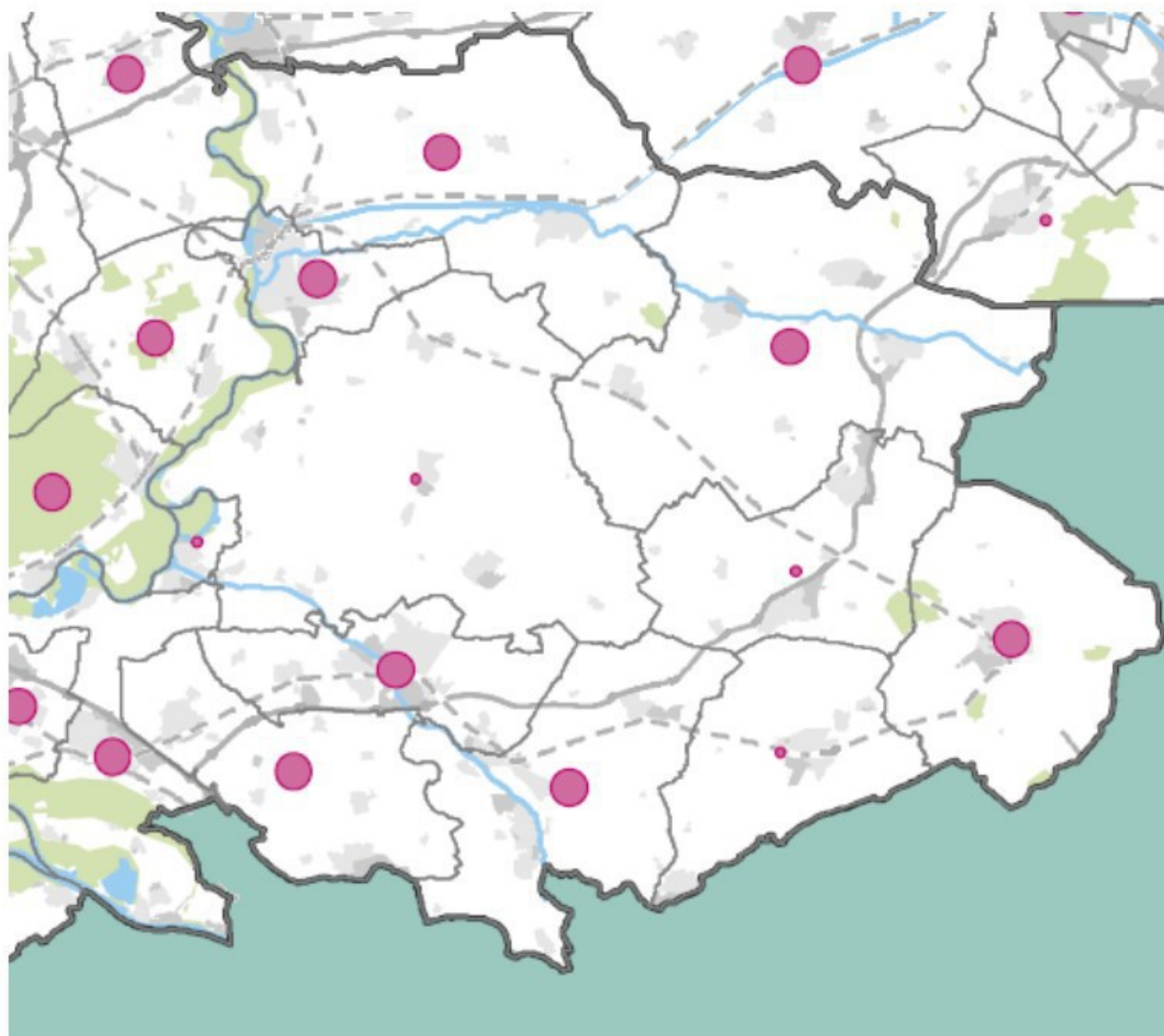
‘Opgave sluit aan bij woningbehoeftescenario’s nieuw AWLO...’

Aandachtspunten:

- Verschil in opgaven én ambities Achterhoekse gemeenten
- Opgave Gld. niet alleen in stedelijke regio’s op te lossen
- Bronckhorst aantrekkelijk woongebied
- Betaalbare koop en huur: communicerende vaten
- Daling aantal huishoudens rond 2030



Onze buurgemeenten: plannen 2021-2029



Aantal Buurgemeenten:

1.000 -2.500 woningen extra

- O-IJ: max. 2.250 woningen tot 2030
- Doetinchem: van 58.000 naar 70.000 inwoners (2036)
- Oost-Gelre: 600 (2025)
- Berkelland: 850



gemeente Bronckhorst

Kwalitatieve opgave

Woonvisie:

- Woningen voor starters: tot 225.000,-
- Levensloopbestendige woningen voor senioren en woningen voor doorstromers/ gezinnen: vooral grondgebonden tot +/- 350.000,-
- Sociale huurwoningen: grondgebonden en appartement
- Middenhuur: vooral als tijdelijke woonoplossing

Aandachtspunten:

- Op dit moment is overal vraag naar; weinig doorstroming.
- Opgaven lange termijn: betaalbaarheid, toename kleinere huishoudens en veranderende kwaliteitsvraag
- Betaalbare koop en (sociale) huur: communicerende vaten



Opgave per kern: voorbeeld

Vorden



Opgave per kern: voorbeeld

Halle



Samenvattend - opgave

1. Voorlopige opgave: **500** woningen tot 2025 (*richtgetal*)
2. Plancapaciteit op 130% = 650 woningen
3. Ook plannen voorbereiden voor periode tot 2030 (*faseren*)
4. Sturen op plannen grote kernen o.b.v. indicatieve opgave
 - Aantallen en kwaliteit
 - Opgave vast te stellen door college B&W
5. Kleine kernen en buitengebied: op basis van concrete behoefte

LET OP: doorlooptijd veel plannen: 2 jaar (o.a. door bestemmingswijziging)



1. Woningbouwopgave – vragen / opmerkingen



2. Waar staan we nu?



Initiatieven kleine kernen

In gesprek met dbo's en jongeren in o.a.:

- Baak
- Drempt
- Halle
- Hummelo
- Veldhoek

Opmerkingen:

- Start met initiatief van onderop
- Intensieve trajecten met goede contacten
- Ook afhankelijk van grond- en vastgoedeigenaren



Waar staan we nu?

Aantal woningen

- Goedgekeurd:
- Afgewezen:
- In behandeling:
- Gerealiseerd:



(incl. oude plannen zoals 46 CPO-woningen)

Doelgroep en prijs

- 75% voor prioritaire doelgroepen
- 85% tot max. 300.000 (koop) en 900 (huur)

Merendeel gaat om inbreiding, transformatie en woningsplitsing

O.b.v. woonvisie: op schema!



gemeente Bronckhorst

Plannen in voorbereiding



Transformatie centrumlocatie Hengelo



Transformatielocatie garagebedrijf Zelhem



Transformatie bedrijfslocatie Vorden



Samenvattend – waar staan we nu

1. Op schema huidige woonvisie: plannen voor 355 woningen akkoord
2. Monitoren: opgave en realisatie – bijsturen waar mogelijk
3. Borging afspraken: anterieure overeenkomsten

LET OP: doorlooptijd veel plannen: 2 jaar (o.a. door bestemmingswijziging)



2. Waar staan we nu – vragen / opmerkingen



3. Zoektocht woningbouwlocaties



Potentiële woningbouwlocaties

- Inventarisatie locaties aan randen van grote én kleine kernen
- Aantal woningen varieert van ca.15 tot 150 woningen
- Gemeente wordt benaderd door grondeigenaren en ontwikkelaars, maar heeft zelf ook kennis in huis
- Verschillende disciplines betrokken
- Rol gemeente: prioriteren/ sturen op gewenste locaties en ontwikkeling



Potentiële woningbouwlocaties

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)
- Nabijheid voorzieningen
- Draagvlak omgeving
- Ontwikkelrisico's



Potentiële woningbouwlocaties

Uitleglocatie randen kernen:

- Potentiële locaties scoren o.b.v. criteria (vorige dia)
- Van longlist naar shortlist
- Nader onderzoek locaties shortlist
- Besluit college en raad: keuze voor 1 locatie per kern incl. plan van aanpak

Gemeentelijke locaties:

- apart voorstel voor 'vermarkten'



Voorstel

Opgave

- We blijven bouwen naar behoefte.
- Aanvullend: we bereiden ook plannen voor de lange termijn voor (na 2025)

Locaties

- We blijven inzetten op inbreiding / transformatie / woningsplitsing in alle kernen
- Mogelijkheden gemeentelijke locaties
- Aanvullend: keuze voor aantal uitleglocaties en verruiming mogelijkheden buitengebied

Werkwijze

- We blijven sturen op kwaliteit en betaalbaarheid
- Aanvullend: extra regie en inzet instrumentarium gemeente om goede plannen tot ontwikkeling te brengen



3. Zoektocht woningbouwlocaties – vragen / opmerkingen?



4. Voorstel voor vervolg



gemeente Bronckhorst

Vervolg en besluitvorming

- vervolgbijeenkomst: verdieping op uitleglocaties en opgave
- GEHEIMHOUDING!

We blijven werken aan:

- Kleine kernen: initiatieven begeleiden en vraag/aanbod verbinden
- Doorlopend: in gesprek met initiatiefnemers, eigenaren en ontwikkelaars



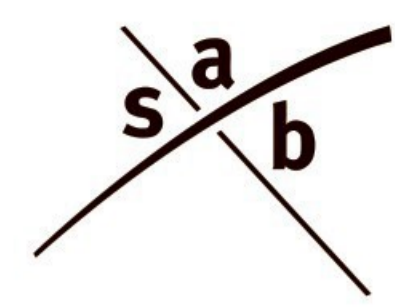
Vervolg en besluitvorming

Doel:

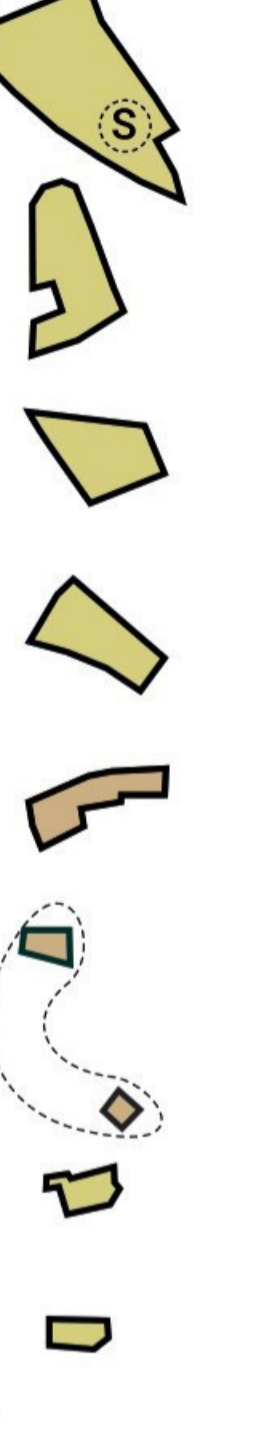
‘Zorgen dat overal voldoende plannen tot ontwikkeling komen en gerealiseerd worden om te voorzien in de korte en lange termijn behoefte en wensen van de inwoners van Bronckhorst’

Agenda vervolgbijeenkomst	Te nemen besluiten
1. Nieuwe woningbouwopgave na 2025	<ul style="list-style-type: none">• Akkoord op aantallen
2. Voorstel inzet woningbouwlocaties en rol gemeente	<ul style="list-style-type: none">• Akkoord met uitleglocaties• Akkoord met rol gemeente(raad): startnotitie per uitleglocatie
3. Voorstel woningbouw buitengebied	<ul style="list-style-type: none">• Akkoord met verruiming beleid





VORDEN



HENGELO

GOMPERTSDIJK

DE KWEKERIJ

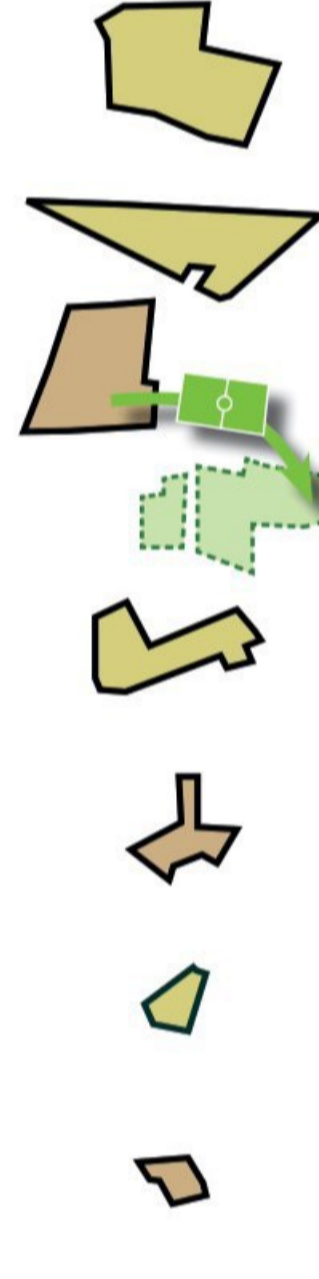
DE HIETMAAT

RUURLOSEWEG

VARSELSEWEG

BEGRAAFPLAATS

ZELHEM



STEENDEREN



HUMMELO



TOLDRIJK



BRINK



KEIJENBORG



KRANENBURG



VOOR-DREMPT



HOOG KEPPEL



VELDHOEK



WOLFERSVEEN



HALLE



VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEDRIJVEN

	feiten						scoren							resultaat		capaciteit							
	Eigendommen	Transformatielocatie	Omvang locatie, ook i.r.t. opgave kern	Milieuhiindercontour	Ligging in waardevol landschap	Huidig gebruik/bestemming	Te faseren	Ontwikkelbaarheid	Ontsluiting/bereikbaarheid	Kansen voor ruimtelijke impuls / verbetering dorpsafrondding	Landschappelijke inpasbaarheid	Klimaatadaptatie	Koppelkansen (bijvoorbeeld bedrijvigheid, cultuurhistorie)	Nabijheid voorzieningen	Draagvlak omgeving	Ontwikkelrisico's	Totaal puntenscore locatie	Rangschikking locatie per kern	bij 10 woningen / hectare	bij 15 woningen / hectare	bij 20 woningen / hectare	bij 25 woningen / hectare	
VORDEN																							
HENGELO GOMPERTSDIJK	✗	✗	✓✓✓	✓✓✓	✓✓		✓✓	✓	✓	✓✓	✓			✓✓	✓	✓	0	4	178	267	356	445	
DE KWEKERIJ	✓✓	✗	✓✓✓	✓✓	✓		✓✓✓	✓✓	✓	✓✓✓	✓✓			✓✓✓	✓		0	2 ★	81	122	163	204	
DE HIETMAAT	✓✓✓	✗	✓✓✓	✗	✓✓✓		✓✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓✓✓			✓✓	✓✓	✓	0	2	49	74	99	124	
RUURLOSEWEG	✓	✓✓	✓✓✓	✗	✓		✓✓	✓	✓✓✓	✓✓	✗			✓✓✓	✓	✓	0	3 ★	48	73	97	122	
VARSELSEWEG	✓	✗	✓✓	✓	✓		✓✓✓	✓✓	✓✓	✗	✓			✓✓✓	✓		0	4	36	55	73	91	
BEGRAAFPLAATS	✓✓✓	✗	✓	✓✓✓	✓✓✓		✗	✓✓✓	✓✓✓	✗	✓✓✓			✓✓✓	✓✓	✓✓✓	0	1 ★	6	9	12	15	
ZELHEM																							
STEENDEREN																							
HUMMELO																							
TOLDRIJK																							
BRINK																							
KEIJENBORG																							
KRANENBURG																							
VOOR-DREMPT																							
HOOG KEPPEL																							
VELDHOEK																							
WOLFERSVEEN																							
HALLE																							
VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEDRIJVEN																							