

Van: [redacted]@bronckhorst.nl>
Verzonden: 18-01-2022 14:53
Aan: [redacted]@bronckhorst.nl>
CC: [redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted]@bronckhorst.nl>
Onderwerp: Presentatie uitbreidingslocaties

Dag [redacted]

Hierbij de presentatie voor de provincie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
cluster Wonen en werken

Maandag t/m Woensdag



gemeente Bronckhorst

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

T(0575) 75 02 50

Wwww.bronckhorst.nl

Doorontwikkeling woningbouwstrategie Bronckhorst

Aan de slag met uitbreidingslocaties

Januari 2022



gemeente Bronckhorst

1. Uitbreidingslocaties



gemeente Bronckhorst

Zoektocht potentiële locaties

Werkwijze

- Inventarisatie potentiële locaties kleine en grote kernen
- Vooral op basis van kennis in huis, maar ook zijn en worden locaties door grondeigenaren en ontwikkelaars 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 (GNN / GO / Nationaal 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 (voorkeur)
- 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



Hengelo: De Kwekerij



Gefaseerd ca. 140 woningen te ontwikkelen

Planning start bouw: 2023 / 2024

Eigendom: 1 eigenaar

Argumenten:

- Kansen voor extra ruimtelijke impuls
- Ontwikkelaar (eigenaar) heeft de gemeente al benaderd. Staat open voor fasering en gesprek over verdere invulling evt. met deel (voorlopig) tijdelijke woningen
- Relatief snel te ontwikkelen locatie
- Meest logische uitbreidingslocatie in Hengelo (ruimtelijk gezien)

Aandachtspunten:

- Landschappelijke inpassing, ook t.o.v. naastgelegen landgoed
- Bestemming agrarisch met waarden - landschap
- Ontsluiting
- Draagvlak omgeving



gemeente Bronckhorst

Hengelo: De Kwekerij



Grondbeleid: aanpak en aandachtspunten:

- In eigendom ontwikkelaar
- Bestemmingsplan met exploitatieplan opstellen of Anterieure overeenkomst met ontwikkelaar sluiten

Gefaseerd ca. 140 woningen te ontwikkelen

Planning start bouw: 2023 / 2024

Eigendom: 1 eigenaar



gemeente Bronckhorst

Zelhem: Hummeloseweg



Zelhem: Hummeloseweg



Vorden: Almenseweg



Vorden: Almenseweg



Steenderen: Bronkhorsterweg



Steenderen: Bronkhorsterweg



Hummelo: Zelhemseweg



Hummelo: Zelhemseweg



gemeente Bronckhorst

Werkwijze en aanpak



gemeente Bronckhorst

Waar starten we mee?

Prioritering

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| 1. Hengelo: De Kwekerij | 1 ^e helft 2022 |
| 2. Hummelo: gebiedsanalyse | 1 ^e helft 2022 |
| 3. Zelhem: Hummeloseweg | 2 ^e helft 2022 |
| 4. Vorden: Almenseweg | 1 ^e helft 2023 |
| 5. Steenderen: Bronkhorsterweg | 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
- 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

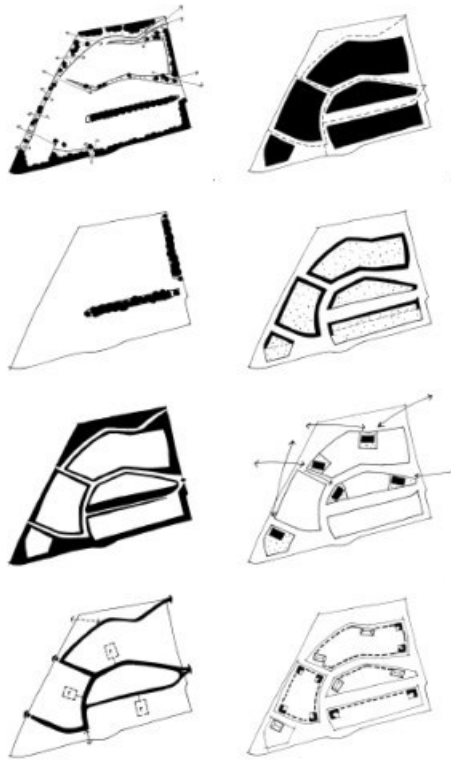
- **Data**
- **Sfeerbeschrijving woonmilieu**
- **Inpassing landschappelijke elementen**
- **Invulling bouwvelden:**
 - Regulier*
 - Bouwkavels*
 - Objecten*
 - Stedenbouwkundige accenten*
- **Typologie bebouwing**
- **Programma**
- **Bebouwingsregels kavel**
 - Voortuindiepte*
 - Erfafscheidingen*
 - 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

