



WELKOM

Toelichting locatiekeuze uitbreidingslocaties

1 februari 2023





Inleiding

- **Welkom**
- **Voorstel agenda vanavond**
 - Redenen uitbreidingslocaties
 - Terugblik: proces locatiekeuze 5 uitbreidingslocaties
 - Stand van zaken Hengelo en Zelhem
 - Vooruitblik: planning en besluitvorming incl. rol raad
- **In gesprek met elkaar en vragen beantwoorden**



Vooraf

- Maatschappelijke opgave om woningen toe te voegen
- Verantwoordelijkheid gemeente: doen wat nodig is voor Bronckhorst
- Gezamenlijk belang om dit goed te doen
- We hebben elkaar daarvoor nodig – raad & college & ambtenaren
- Belangrijk basisprincipe 'Samen optrekken om besluiten van de gemeente gezamenlijk uit te dragen en uit te voeren'



Noodzaak uitbreidingslocaties

- Urgentie: grote vraag naar extra woningen door
 - Gezinsverdunning
 - Arbeidsmarkttekort (5600 vacatures Achterhoek in 2022)
 - Wens om te wonen in eigen dorp (of terug te keren)
 - Nieuwkomers
 - Nieuwbouw voor vernieuwing, verduurzaming en doorstroming
- Ambitie: 1.700 tot 2.200 woningen toevoegen tot 2030
- Uitdaging: bouwen in het betaalbare segment
- Grotere uitbreidingslocaties nodig, naast inbreiding, transformatie en VAB's



Uitgangspunten uitbreidingslocaties

- Maatschappelijk belang staat voorop
- Regierol gemeente (startnotities/ruimtelijke visie/locatiepaspoorten)
- Geen participatie over locatiekeuze
- Speculatie van gronden voorkomen
- Participatie over kwalitatieve invulling



Relevante besluiten

- Mei 2021 Raadsbesluit: naast inbreiding ook uitbreiding
- Sept. 2021 Informatieve raadsavond proces uitbreidingslocaties en consultatie raad over besluitvormingsproces
→ Locatiekeuze via collegebesluit
- Jan. 2022 Raadsbesluit: toevoegen 1.700 tot 2.200 woningen t/m 2030
- Feb. 2022 Collegebesluit locatiekeuzes en actieve info raad
- Juli 2022 Collegebesluit startnotities Hengelo en Zelhem en actieve info raad



Tijdslijn communicatie besluit '22

- 01-02 besluit uitbreidingslocaties (08-02 openbaar)
- 02-02 inlichten grondeigenaren
- 07-02 brieven naar aanwonenden + uitnodiging digitale infoavonden
- 09-02 besluit uitbreidingslocaties + bijlage op website
- 09-02 persbericht uitbreidingslocaties
- 21-02 start 5 digitale informatieavonden
- 17-03 opnames avonden en veel gestelde vragen/antwoorden op website
- 18-03 nieuwsbrief 1 Wonen in Bronckhorst uit (3x per jaar)



Het proces van de locatiekeuzes

- Ambtelijke werkgroep met diverse disciplines
- Aanpak:
 - Inventarisatie zoeklocaties per kern
 - Scoren locaties o.b.v. criteria
 - Integrale afweging locaties



Beoordeling locaties

Feitelijke criteria

- Eigendomssituatie
- Transformatielocatie
- Omvang locatie
- Milieuhindercontouren
- Ligging in waardevol landschap

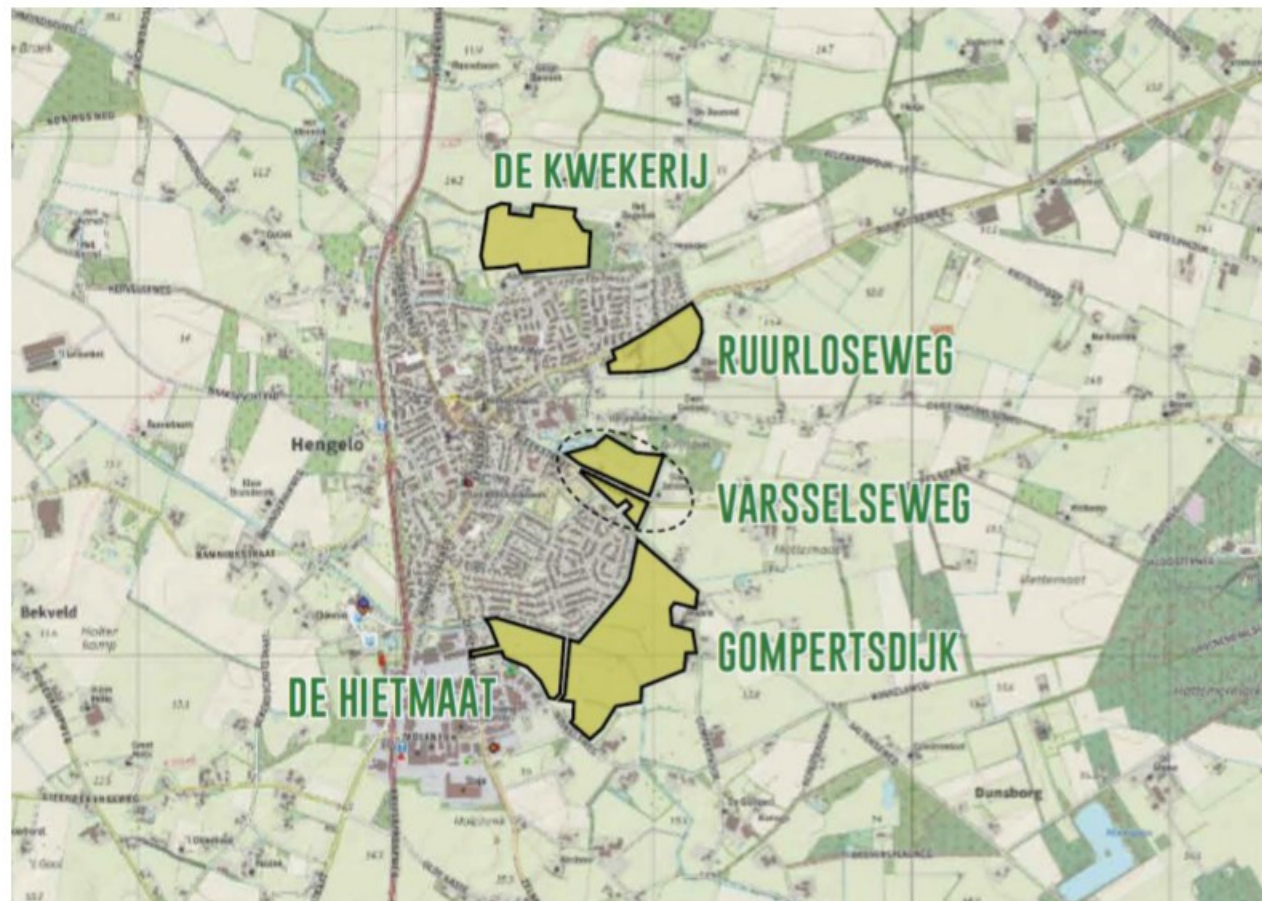
In te schatten criteria

- Mogelijkheid om te faseren
- Ontwikkelingsnelheid
- Ontsluiting
- Kansen voor ruimtelijke impuls
- Landschappelijke inpasbaarheid
- Klimaatadaptatie
- Nabijheid voorzieningen
- Draagvlak omgeving
- Ontwikkelrisico's



Zoeklocaties Hengelo

- De Kwekerij / Hiddinkdijk
- Ruurloseweg
- Varsseleweg
- Gompertsdijk
- De Hietmaat



Scoringslijst criteria

BRONCKHORST WONINGBOUW

Afwegingskader locatiekeuze
Leidraad voor overleg



- HENGELO
- GOMPERTSDIJK
- DE KWEKERIJ
- DE HIETMAAT
- RURLOSEWEG
- VARSELSEWEG



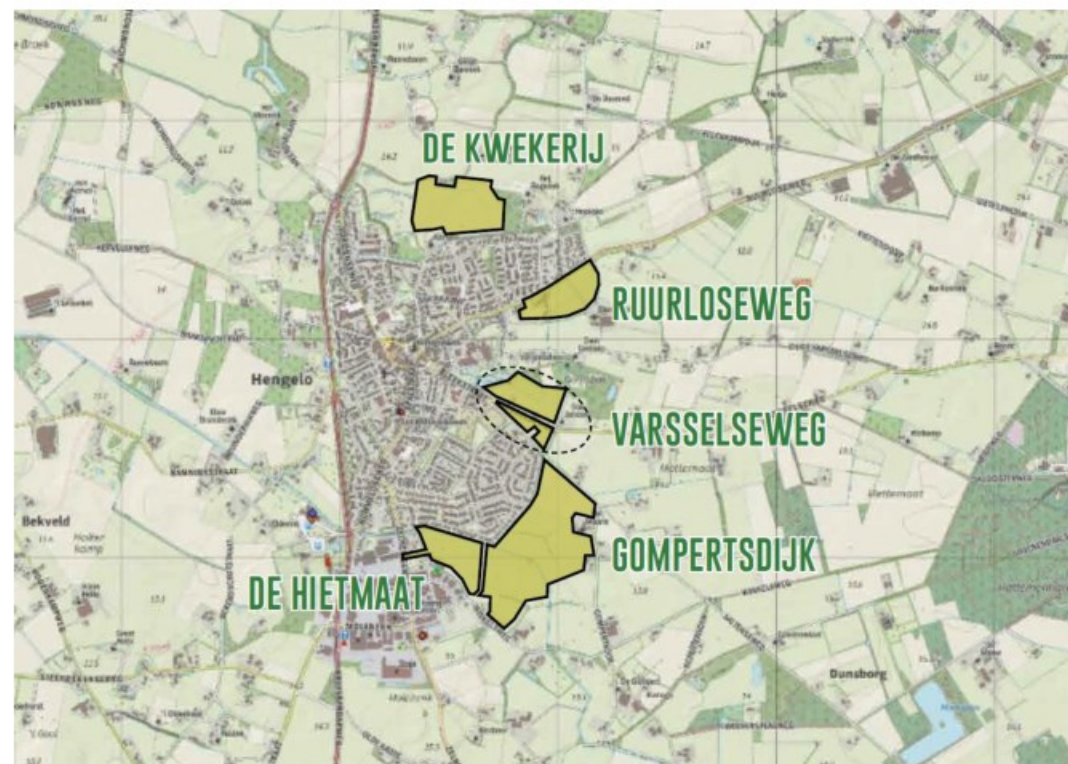
feiten					scoren								
Eigendommen	Transformatielocatie	Omvang locatie, ook l.r.t. opgave kern	Millieuhindercontour	Ligging in waardevol landschap	Te faseren	Ontwikkelbaarheid	Ontsluiting/bereikbaarheid	Kansen voor ruimtelijke impuls / verbetering dorpsafronding	Landschappelijke inpasbaarheid	Klimaatadaptatie	Nabijheid voorzieningen	Draagvlak omgeving	Ontwikkelrisico's
✗	✗	✓✓✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓	✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓	✓✓
✓✓	✗	✓✓✓	✓✓	✓	✓✓✓	✓✓	✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓
✓✓✓	✗	✓✓✓	✗	✓✓✓	✓✓✓	✓✓	✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓
✓	✓✓	✓✓✓	✗	✓	✓✓	✓	✓✓✓	✓✓	✗	✓✓✓	✓✓✓	✓	✓✓
✓	✗	✓✓	✓	✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	✗	✓	✓	✓✓✓	✓	✓✓

resultaat		capaciteit			
Totaal puntenscore locatie	Rangschikking locatie per kern	bij 10 woningen / hectare	bij 15 woningen / hectare	bij 20 woningen / hectare	bij 25 woningen / hectare
27	5	178	267	356	445
37	1 ★	81	122	163	204
35	3 ★	49	74	99	124
33	4	48	73	97	122
26	6	36	55	73	91



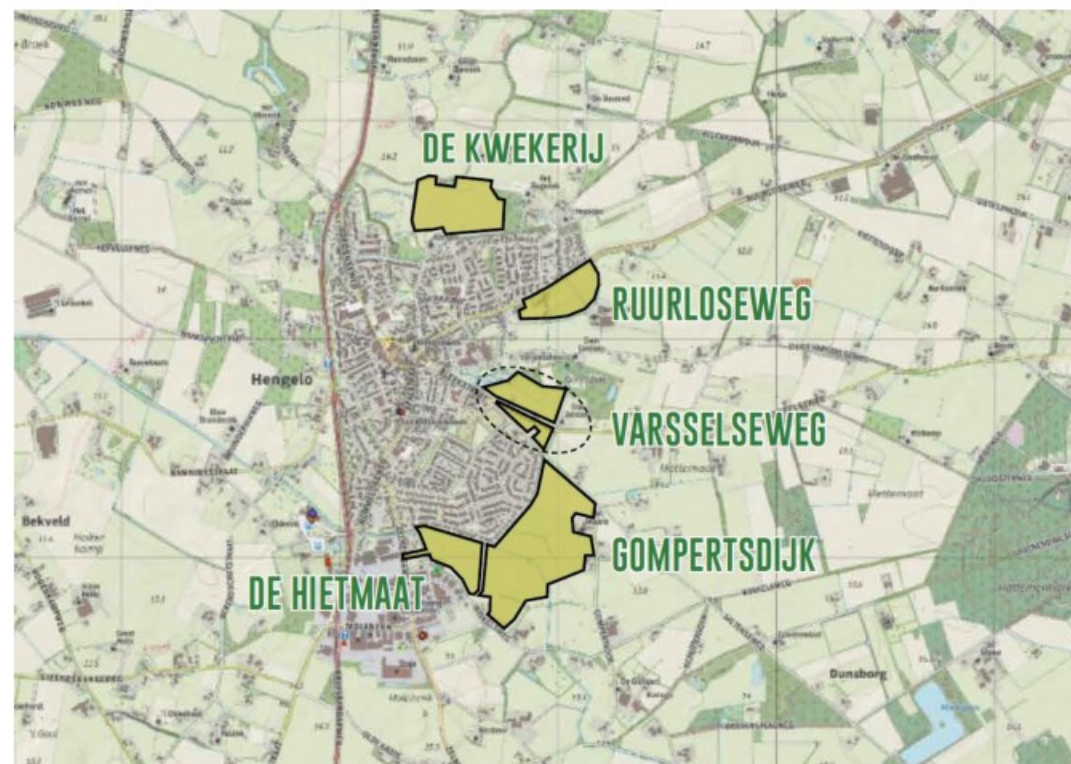
Integrale afweging locatie Hengelo

- Omvang locaties groot genoeg
- Faseringsmogelijkheden en ontwikkelrisico's zijn vergelijkbaar
- Alle locaties in min of meerdere mate in waardevol landschap





- Landschappelijke inpasbaarheid van Ruurloseweg, Varsselseweg en Gompersdijk scoort laag: aantasting groene wig of open gebied
- De Kwekerij en de Hietmaat zijn beter landschappelijk inpasbaar





- De Hietmaat en De Kwekerij minste impact op hoofdstructuur Hengelo
- De Hietmaat scoort slecht op milieuhindercontouren
- De Kwekerij (Hiddinkdijk) meest logische locatie





Gekozen locatie: Hiddinkdijk

- Structurerende elementen
- Vanzelfsprekende invulling in hoofdstructuur
- Relatief weinig impact op omliggende landschap
- Regelinklaan: woningen op enige afstand van bestaande woningen
- Weinig invloed milieuhindercontouren
- Kans: Inspelen op sfeer naastgelegen landgoed / elementen gebruiken in ontwerp



Aandachtspunten

- Zorgvuldige overgang van nieuwe buurt naar landschap, landgoed en bestaande bebouwing
- Ontsluiting voor de auto
- Milieuhindercontour agrarisch bedrijf



5 uitbreidingslocaties

Locatiekeuze voor ca. 660 woningen:

- Hengelo Hiddinkdijk
- Vorden Almenseweg
- Zelhem Het Loo
- Steenderen Bronckhorsterweg
- Hummelo Gebiedsaanpak





Stand van zaken Zelhem



Stand van zaken Zelhem



Vervolgproces Hengelo

Er ligt een startnotitie door de gemeente opgesteld. Vervolg:

Haalbaarheidsfase (planning gereed 1 mei 2023)

1. Ruimtelijke visie (door BGSV)
2. Overeenkomst met ontwikkelaars (over kosten, planning, taakverdeling, woonprogramma, verplichtingen, participatieplan etc.)

Ontwerpfase (planning gereed 1 januari 2024)

3. Stedenbouwkundig ontwerp
4. Bestemmingsplan + informele en formele inspraak

Later: Aanlegfase

Eenzelfde proces geldt voor de andere locaties



Tijdslijn communicatie Hengelo

- 14-11-2022 Buurtgesprek 1
- 22-11-2022 Verslag gemaïld en gepubliceerd
- 19-12-2022 Op verzoek buurt 2^e buurtgesprek
- 20-12-2022 Uitwerking argumentatie locatiekeuze gepubliceerd
- 05-01-2023 Verslag gemaïld en gepubliceerd



Tijdslijn vanaf nu

- 01-2023 Participatie in proces ruimtelijke visie
- 02-2023 Raadsbesluit regionale woonagenda
- 02-2023 Raadsbesluit grondbeleid en Nota Bovenwijks
- Q2-2023 Collegebesluit ruimtelijke visie Zelhem en actieve info raad
- Q2-2023 Raadsbesluit Grondexploitatie Zelhem
- Q2-2023 Collegebesluit locatiepaspoort Zelhem en actieve info raad
- Q3-2023 Collegebesluit ruimtelijke visie Hengelo en actieve info raad
- Q3-2023 Collegebesluit locatiepaspoort Hengelo en actieve info raad



AFSLUITING

Bedankt!

