

**Van:** [redacted]@bronckhorst.nl>

**Verzonden:** 09-10-2022 10:37

**Aan:** [redacted]@sab.nl>

**CC:** [redacted]@bronckhorst.nl>,  
[redacted]@bronckhorst.nl>,  
[redacted]@bronckhorst.nl>,  
Info | [redacted]@bronckhorst.nl>,  
[redacted]@bronckhorst.nl>,  
[redacted]@bronckhorst.nl>,  
[redacted]@bronckhorst.nl>

**Onderwerp:** RE: aanvullingen onderbouwing locatie keuzes - SAB

---

Hoi [redacted]

Meer uitgifbaar hoeft niet persé tot (veel) grotere dichtheid van woningen te leiden. Grotere kavels kan ook.

Minder uitgifbaar werkt 2 kanten in negatief voor de grex en dus haalbaarheid van het plan: minder grondverkoop dus minder opbrengst + meer kosten doordat meer grond moet worden ingericht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
Projectleider VO Vorden, station Vorden, woningbouwlocaties Hengelo en Vorden

[redacted]  
*Aanwezig ma en wo*



**gemeente Bronckhorst**

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W [www.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl)

---

**Van:** [redacted]@sab.nl>

**Verzonden:** zondag 9 oktober 2022 08:05

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

**CC:** [redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted]

[redacted]@bronckhorst.nl>; Info | [redacted]

[redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted]

[redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted]

[redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted]

[redacted]@bronckhorst.nl>

**Onderwerp:** Re: aanvullingen onderbouwing locatie keuzes - SAB

Beste [REDACTED]

We hebben bij het zoeken naar de locaties een grove *inschatting* gemaakt van de capaciteit van de locatie om de locaties enkel met elkaar te *vergelijken*. Daarbij zijn we inderdaad uitgegaan van een lage woningdichtheid, destijds de wens van het projectteam om de ruimte te bieden aan een ruim opgezet, groen Achterhoeks woonmilieu.

Alle locaties worden op deze wijze op een gelijkwaardige wijze met elkaar vergeleken (had ook met hogere of lagere getallen gekund, zolang het vergelijkbaar is). Die vergelijking ivm met het afwegen was het doel destijds, niet meer en niet minder. De dichtheid / woningaantallen zijn dus bij mijn weten geen hard uitgangspunt...

Dat neemt niet weg dat de capaciteitsaanneمة -puur bezien vanuit deze specifieke locatie- wellicht voorzichtig was. Maar mijns inziens ben je bij de nu aanstaande ontwikkeling vrij om met hogere dichtheden / aantallen te werken. Dat hangt immers samen met de uiteindelijke exploitatie én het te kiezen ruimtelijk concept. Tegelijkertijd zijn we hier inderdaad niet in stedelijk gebied, maar in de Achterhoek, dus ik denk dat een zorgvuldig gekozen dichtheid passend bij de omgeving wel opportuun is.

Kortom, ik hoop dit de aanname destijds verduidelijkt (puur om te vergelijken, niet als uitgangspunt voor de locatie) en dat nu het moment aanbreekt om de locatie te ontwikkelen, waarbij je vrij bent om dichtheden woningaantallen bij te stellen.

[REDACTED] Klopt mijn bovenstaande veronderstelling?

Voor nu nog een fijn weekend toegewenst,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Stedenbouwkundige

SAB

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 8 okt. 2022 om 21:53 heeft [REDACTED] [@bronckhorst.nl](mailto:[REDACTED]@bronckhorst.nl)> het volgende geschreven:

Beste mensen,

Ik heb nog wat zaken toegevoegd. Zie bijgevoegd bestand. Ik zit een beetje met het percentage uitgeefbaar. Dat percentage vind ik toch wel extreem laag. Uitgeefbaar is 45 tot 54% van bruto oppervlakte. Misschien komt het dat ik in steden heb gewerkt waar grond schaars is, maar deze percentages zijn nieuw voor mij.

[REDACTED] Je hebt de presentatie over de 5 gekozen locaties toegevoegd. Heb je ook een vergelijkbaar kaartje met de genoemde 5 locaties in Hengelo? Die zou ik graag aan de notitie

toevoegen. Ik heb er nu niet zo'n goed beeld bij waar de locaties precies liggen.

Met vriendelijke groet,

Projectleider VO Vorden, station Vorden, woningbouwlocaties Hengelo en Vorden

*Aanwezig ma en wo*

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W [www.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl)

**Van:** [redacted]@bronckhorst.nl>

**Verzonden:** vrijdag 7 oktober 2022 13:23

**Aan:** [redacted]@sab.nl

**CC:** [redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted]

<[redacted]@bronckhorst.nl>; Info | [redacted]

[redacted]@bronckhorst.nl>; G [redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted]

[redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted]

[redacted]@bronckhorst.nl>

**Onderwerp:** aanvullingen onderbouwing locatie keuzes - SAB

Da [redacted]

Hierbij zoals afgesproken onze reactie op de afgesproken punten.

In de bijlage de tekst retour met aanvullingen van ons.

Onder de actielijst in deze mail de tijdslijn en punt ontwikkelsnelheid. Plus ook in de bijlage de versie van de keuze uitbreidingslocaties die bij het collegebesluit van 1 febr jl. zat.

**@Allen, als je nog aanvulling hebt dan graag zsm nog doen! Dan graag even via de mail allen beantwoorden, is iedereen bij met de laatste wijzigingen en kan [redacted] ze nog verwerken.**

1. [redacted] zet aangepast document van [redacted] in teams ✓
2. **.Allen: tekst nogmaals doorlezen en werken/aanpassingen doorvoeren in document in teams (met wijzigingen bijhouden/opmerkingen + tekstvoorstellen doen!) kan niet helemaal zien of iedereen dat gedaan heeft**
3. .Allen: acties uiterlijk a.s. vrijdag 7 oktober klaar, [redacted] verstuurt deze naar [redacted] ✓
4. [redacted] check versies verschillende stukken vanuit voorbereiding locatiekeuzes + check welke vinkjeslijst gebruikt is in presentatie omwonenden, die is leidend ✓

5. [redacted] toelichting proces toevoegen

6. [redacted]: aanvullen onderdeel 2 ✓

7. [redacted] tekst checken over de verschillende locaties die afgewogen zijn, onderdeel 4 op juiste beschrijvingen weet niet zeker of dit gedaan is

8. [redacted]: punt milieuhindercontouren in afwegingskader checken ✓

9. [redacted] onderbouwing aanvullen met [redacted] le onderdelen landschappelijke inpasbaarheid en ligging in waardevol landschap ✓

10..HL: nagaan punt ontwikkelsnelheid, op basis waarvan hebben we dat ingeschat? ✓

[redacted] tijdslijn:

Ik heb e.e.a. geïnventariseerd. Ik kom tot het volgende overzicht:

1. .13 april, 17 mei en 3 juni: verschillende kaarten opgesteld om te komen tot een overzicht van locaties
2. .9 juni eerste versie van 'criteria afwegingskader Bronckhorst'- word-document met hier heb jij volgens mij gister uit geciteerd
3. .14 juni: eerste opzet vinkjeslijst
4. .30 juni: overzicht in Excel van score landschap en eigendom, + overzicht in word van hindercontouren woningbouw en indicatie woningbouwopgave per kern
5. .23 juli: overzicht met scores (vinkjes) voor praktisch alle locaties; op basis van verschillende dichtheden en aangeven van sterretjes => op basis van dit overzicht is m.i. toen een keuze gemaakt welke locaties
6. .25 okt.: integrale kaart met overzicht alle locaties, voorkeurlocaties met afwegingskader (zonder vinkjes) en de verschillende dichtheden
7. .2 nov.: integrale kaart met overzicht alle locaties, voorkeurlocaties met afwegingskader (met vinkjes) en de verschillende dichtheden

Aanvullend;

1. .sept 2021 afwegingskader besproken in college
2. .7 nov 2021 en 5 jan 2022 uitkomsten besproken in college
3. .Daarna collegebesluit

> **Ontwikfelsnelheid\***:

hoe schatten we de mogelijke ontwikkelsnelheid in, bovenstaande afwegende? Geredeneerd van als we nu zouden starten totdat er daadwerkelijk woningen worden opgeleverd?

Score:  $x = > 10\text{jr}$

$v = 7-10\text{ jr}$


$vv = 4-6\text{ jr}$

$vvv = 2-3\text{jr}$

Allemaal bedankt voor de aanvullingen.

En hoop dat je zo verder kun [redacted] bel/mail anders gerust!

Met vriendelijke groet,



Programma regisseur Wonen

cluster Wonen en werken

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)



**W** [www.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl)