

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** 19-10-2022 15:00

**Aan:** [redacted]

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

**Onderwerp:** RE: beargumetering locaties tbv overleg woe 19/10 15-16uur

---

Hierbij alvast met wijzigingen bijhouden m'n reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectleider  
cluster Wonen en Werken  
Aanwezig Maandag, Woensdag



**gemeente Bronckhorst**

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

M 0619843329

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

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

---

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

**Verzonden:** dinsdag 18 oktober 2022 16:01

**Aan:** [redacted]@bronckhorst.nl>; Info | [redacted]  
[redacted]@bronckhorst.nl>; F [redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted]@bronckhorst.nl>;  
[redacted]@bronckhorst.nl>; A [redacted]@bronckhorst.nl>; [redacted]  
[redacted]@bronckhorst.nl>

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

**Onderwerp:** FW: beargumetering locaties tbv overleg woe 19/10 15-16uur

Dag allemaal,

Hierbij het aangepaste en aangevulde stuk door [redacted] Voor bespreking morgen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Programma regisseur Wonen

cluster Wonen en werken



**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:** dinsdag 18 oktober 2022 15:53

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

**CC:** [REDACTED]@bronckhorst.nl>

**Onderwerp:** beargumetering locaties

Dag [REDACTED]

Hierbij het aangepaste en met Zelhem aangevulde stuk omtrent de beargumetering van de locatiekeuzes voor woningbouw. Wederom zoals besproken als word-document.

Tot morgen!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



SAB | [REDACTED] senior stedenbouwkundige

Aanwezig op ma | di | wo | do | vr-ocht.

[REDACTED] [www.sab.nl](http://www.sab.nl)

**Arnhem Amsterdam**

Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL |  
Postbus 479 | 6800 AL | Arnhem gevestigd in het INIT | unit 331b

T 026 357 69 11

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en dient niet verstrekt te worden aan derden. Als u de geadresseerde niet bent dan verzoekt SAB u om dit bericht terug te sturen en daarna te vernietigen. 🌱 **Denk aan het milieu: is het printen van deze mail echt noodzakelijk?**

# Bronckhorst

## Nieuwe woningbouwlocaties

### Beargumentering

29 september 19 oktober 2022, concept

#### 1. Inleiding

Net zoals in andere delen van Nederland is er een groeiende behoefte aan woningen in de gemeente Bronckhorst. Zoals blijkt uit onderzoek gaat dit over een substantieel aantal, namelijk ca. 1.7500 tot 2.2400 woningen in de periode 2022-2030 binnen de gemeente Bronckhorst. Woningbouwprojecten zijn vaak lange processen, er is daarom snelheid nodig om 2030 te halen.

Een deel van deze nieuwe woningen wordt binnen de kernen gerealiseerd. Conform gemeentelijk beleid gaat inbreiding in de kernen vóór uitbreiding van de kernen. Deze inbreidinglocaties betreffen bijvoorbeeld plekken voor nieuwbouw op gemeentelijke locaties, transformatielocaties en/of locaties met een functiewijziging van bestaande bebouwing. Bij inbreiden hoort vaak wel een lang ontwikkelingsproces alvorens de woningen kunnen worden opgeleverd. Daarnaast gaat het vaak om kleinere aantallen woningen. Er is echter voor een gedeelte van de woningbouwopgave behoefte aan het op redelijk korte tot middellange termijn beschikbaar komen van (nieuwe) woningen (vóór 2030). Ook moet voorkomen worden dat elke lege plek binnen de kernen voor woningbouw wordt gebruikt. Dat zal de leefbaarheid van de kern onder druk zetten of wellicht dat er ook nog andere functies in beeld zijn voor deze locaties.

De locaties binnen de kernen zijn grotendeels in beeld (buiten de locaties waar al akkoord op is gegeven in de periode 2020-2021) en omvatten ca. 840-1.140 woningen (inschatting). Nieuwe locaties binnen de kernen lijken op dit moment niet (op korte termijn) beschikbaar (te komen).

Daarnaast worden er ook woningen buiten de kernen in het buitengebied gerealiseerd. Dat kan gaan om woningsplitsing, vrijkomende agrarische bebouwing of het inzetten van landgoederen voor woningbouw. De capaciteit binnen deze categorie omvat ca. 200-400 woningen (inschatting).

Dat betekent dat de gemeente nog op zoek moet naar nieuwe woningbouwlocaties voor ca. ~~460-560~~660 woningen, locaties waar relatief snel ontwikkeld kan worden gezien de opgave vóór 2030. De gemeente wil deze graag verdelen over de (grote) kernen van Bronckhorst. Uitgangspunt is dat in elke kern één uitbreidingslocatie wordt aangewezen. Daardoor wordt de 'pijn' verdeeld over de gemeente én krijgen woningzoekenden de kans om binnen hun eigen kern een nieuwe woning te betrekken.

Voorwaarde is wel dat de woningbouwlocaties passend in haar omgeving worden gerealiseerd. De couleur locale van de kernen en de ongedwongen sfeer in de Achterhoek zijn uitgangspunt voor de ontwikkeling. Om deze mogelijkheid te creëren en om niet meteen aan de voorkant de locaties al onder druk te zetten, is vooralsnog ~~uitgegaan-gewerkt met woningdichtheden van een woningdichtheid van 15-20~~10-25 -woningen per hectare (bruto), afhankelijk van de in te zetten

woningtypen. Binnen deze dichtheid is er ruimte om de locaties netjes in de omgeving in te passen, voor voldoende groen binnen de locaties om de leefbaarheids- (gezonde leefomgeving), maar ook de klimaatambities (waterberging, hittestress voorkomen, etc.) te realiseren, en ruimte voor ruime kavels in alle financieringscategorieën (geen kleine kavels zoals in het westen van het land).

De eerste inschatting van 10-25 woningen per hectare is in 2021 gemaakt op basis van gangbare ontwikkelde plannen. Het planproces van de ontwikkeling van de locaties gaat van grof naar fijn. Het is op moment van dit schrijven nog niet duidelijk wat de actuele planuitgangspunten zullen zijn voor de woningbouwlocaties en wat deze betekenen voor de woningdichtheid. Wel is duidelijk dat er verhoudingsgewijs behoefte is aan veel rijwoningen voor onder andere starters, senioren en sociale huur (zie ook provinciale woningdeal tussen Provincie en Rijk). Dat kan betekenen dat er bij de daadwerkelijke ontwikkeling (en exploitatie) met een aangepaste dichtheid / percentage uitgeefbaar gewerkt wordt, maar wel binnen de ambitie om een passende sfeer bij de dorpen en de Achterhoek te realiseren. Dit alles uiteraard wel kostenneutraal qua ontwikkeling.

-

Om een integrale afweging te maken welke gronden voor welke functie kunnen worden ingezet (er is immers naast woningbouw bijvoorbeeld ook behoefte aan nieuwe werklocaties), is er met verschillende vakinhoudelijke disciplines van de gemeente gekeken naar alle potentiële nieuwe locaties. Er is een long-list ontstaan met mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw, waarna er vervolgens een afweging is gemaakt op enkele criteria, waardoor de uiteindelijke woningbouwlocaties per kern in beeld zijn gekomen. Uiteindelijk is de definitieve keuze voor de locaties natuurlijk door de politiek genomen.

## **2. Woningbouwopgave, waarom gaan we woningen bouwen?**

*PM Gemeente: Ambitie woningbouw, verantwoording aantal woningen en waarom verspreid over meerdere kernen (en niet uitbreiden in 1-2 kernen)? Verantwoording beoogde dichtheid?*

Gemeente Bronckhorst heeft de ambitie om 1.700 tot 2.200 woningen toe te voegen in de periode 2020 tot en met 2030. Bij het maken en beoordelen van plannen blijft de gemeente sturen op het bouwen naar behoefte en de realisatie van voldoende betaalbare huur- en koopwoningen voor diverse doelgroepen. Woningbouw is mogelijk in alle kernen, naar de maat en behoefte van de betreffende kern.

In juli 2019 heeft de gemeenteraad de lokale woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie is in 2021 op een aantal punten geactualiseerd. Zo heeft de gemeenteraad ingestemd met het zoeken naar wat grotere woningbouwlocaties aan de randen van dorpen. Zoals in de actualisatie was opgenomen, blijft het hierbij belangrijk om te bouwen naar behoefte, te sturen op kwaliteit, te streven naar een goed evenwicht tussen inbreiding en uitbreiding en plannen voor een enkele woning zoveel mogelijk binnen de dorpskern zelf te laten landen.

In 2022 is de woningbouwambitie opgehoogd naar 1.700 tot 2.200 woningen en is ook vernieuwd beleid vastgesteld voor wonen in het buitengebied. Om versnelling van de woningbouwaantallen te realiseren is aanvullend in 2022 het besluit genomen 5 uitbreidingslocaties aan te wijzen, verdeeld over 5 kernen. Uitgangspunt is een goede verdeling over onze gemeente en een fasering in de tijd. Een mogelijkheid tot fasering per locatie is ook uitgangspunt geweest.

De woningmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Er is een toenemende vraag naar woningen.

De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- Gezinsverdunding zet door: groeiend aantal (kleinere) huishoudens
- Meer vestiging dan vertrek: positief migratiesaldo
- Arbeidsmarkttekort loopt op: noodzaak om nieuwe arbeidskrachten aan te trekken en te huisvesten
- Blijvende wens en behoefte starters en (jonge) gezinnen om terug te keren naar waar men vandaan komt. Dit is ook belangrijk voor de leefbaarheid en een gezonde bevolkingsopbouw.
- Nieuwbouw blijft altijd nodig voor vernieuwing en verduurzaming van de woningvoorraad en het creëren van doorstroming.

De woningbouwopgave wordt ook in regionaal verband afgestemd.

### **3. Werkwijze**

In de afgelopen periode is geïnventariseerd welke plekken -op het oog- ruimtelijk interessant zouden kunnen zijn om woningbouw te realiseren. Dat is als volgt aangepakt:

#### *Deskresearch*

- ▷ Op basis van luchtfoto's en de gemeentelijke plattegrond bepalen waar eventueel fysieke ruimte is of vrij zou kunnen vallen;
- ▷ Inventarisatie van functies welke potentieel interessant zouden kunnen zijn voor woningbouw;

#### *Veldonderzoek*

- ▷ Schouw van mogelijke locaties volgend uit deskresearch;
- ▷ Schouw van de kernen, kijkend naar mogelijkheden;

#### *Overleg gemeentelijke vakdisciplines*

- ▷ Er is input opgehaald bij en overleg geweest met de ambtelijke organisatie. Er is besproken welke locaties daadwerkelijk voor woningbouw inzetbaar zouden kunnen zijn en welke juist niet in verband met bijvoorbeeld mogelijke andere ruimtelijke claims of milieuhindercontouren vanuit infrastructuur, bedrijvigheid of agrarische functies die over een locatie heen liggen. 'Onmogelijke locaties' zijn daarmee op voorhand komen te vervallen.

Deze zoektocht heeft -naast de bekende inbreidingslocaties en de woningbouwinitiatieven in het buitengebied- tot een kleine dertig potentiële uitbreidingslocaties geleid, de zogenaamde long-list. Deze locaties hebben we aan de kaart toevertrouwd en gecombineerd met de reeds bekende woningbouwinitiatieven om een zo goed mogelijk en compleet (ruimtelijk) ontwikkelingsbeeld te hebben van de situatie omtrent nieuwbouw van woningen.

De locaties zijn vervolgens geanalyseerd op:

- De eigendomssituatie;

- De te bebouwen (netto) oppervlakte:
  - Bepalen bruto oppervlakte;
  - Locaties groter dan 5ha, aftrek van 10% hoofdstructuur (aanname);
  - Locaties kleiner dan 5ha, aftrek van 5% hoofdstructuur (aanname);
- Programmatische capaciteit met verschillende woningbouwdichtheden (10-25 won./ha).
- Netto > van aangepast bruto ca. 50-60% uitgeefbaar is het streven

Aangegeven capaciteit is een eerste inschatting, geen uitgangspunt

Op basis van bovenstaande getalsmatige analyse kan een inschatting worden gemaakt van de capaciteit van de locaties. Deze inschatting geeft een idee van de woningaantallen op de potentiële locaties. De gehanteerde dichtheden zijn steeds gelijk. De locaties zijn daarmee op het gebied van capaciteit nu te vergelijken ten behoeve van het afwegingskader. Bij de locaties is wel al een eerste idee gegeven welke van deze dichtheden passend is op de desbetreffende locatie. Dat is nadrukkelijk een eerste idee, en daarmee een inschatting. Bij de verdere afweging is overigens steeds uitgegaan van een dichtheid van 15-20 woningen per hectare.

Deze ingeschatte capaciteit (15-20 woningen per hectare) is wellicht aan de voorzichtige kant en betreft nadrukkelijk nog geen uitgangspunt voor de uiteindelijke ontwikkeling. De ene locatie is immers de andere niet, en zal nog nader worden geanalyseerd om te komen tot een daadwerkelijke passende woningdichtheid (passend bij de omgeving en bij de gestelde ruimtelijke ambitie voor een Achterhoeks woonmilieu) en daarmee de capaciteit.

Er zal na de uiteindelijke keuze van een locatie nog nader bepaald worden welke dichtheid / mate van uitgeefbaarheid / woningaantal voor de desbetreffende locatie passend is, op basis van behoefte en op basis van de uiteindelijke mogelijkheden binnen de ruimtelijke context. Er wordt in een later stadium een startdocument per gekozen locatie gemaakt, waar de uiteindelijke uitgangspunten voor de desbetreffende locatie worden vastgelegd.

Afwegingskader

De locaties die uit de inventarisatie zijn voortgekomen, zijn per kern onderling afgewogen op onderstaande criteria om tot een rangorde van locaties per kern te komen. Hoe meer pluspunten een locatie scoort, hoe hoger deze eindigt in de rangorde in dit afwegingskader.

Het afwegingskader is overigens een *hulpmiddel* om de projectgroep duidelijkheid te verschaffen. Er kunnen redenen zijn om van de uitkomsten van het afwegingskader af te buurtenwijken, evenals van de in het afwegingskader gebruikte uitgangspunten zoals de woningdichtheid (zie hiervoor). Er is nu enkel gebruikt gemaakt van vergelijkbare uitgangspunten voor alle locaties, zodat deze vergeleken kunnen worden.

Daarnaast blijft het natuurlijk zo dat de politiek uiteindelijk de keuze maakt voor een locatie, op basis van advies van de ambtelijke projectgroep.

De volgende criteria zijn gehanteerd in het afwegingskader:

- Feitelijke criteria
  - Eigendomssituatie > *de eigendomssituatie wordt beschouwd. Is de gemeente eigenaar dan scoort de locatie hoog, evenals in de situatie dat de gemeente geen eigenaar is en er sprake van slechts 1-2 eigenaren is. Deze situaties bevorderen immers de mogelijkheden om snel tot ontwikkeling te komen en het ontwikkelrisico neemt af;*

- Transformatielocatie > de gemeente wil graag (potentieel) leegstaande bebouwing gebruiken voor woningbouw, mogelijk in combinatie met een uitbreiding. Als hier sprake van is, scoort de locatie hoog;
- Omvang locatie > is de locatie van een behoorlijke omvang, dan kan de woningbouwopgave eerder worden opgelost, zonder bijvoorbeeld twee locaties in stelling te brengen. Een behoorlijke omvang - passend bij de desbetreffende kern- scoort hoog;
- Milieuhindercontouren > liggen er op de locatie nog de nodige milieuhindercontouren zonder dat er zicht dat deze op (korte) termijn verdwijnen, dan scoort de locatie laag;
- Ligging in waardevol landschap > ligt de locatie in een waardevol landschap, dan scoort de plek als woningbouwlocatie laag. De laagste score is behaald als het gebied in GO, GNN en/of Nationaal Landschap ligt. Verder is gekeken naar de kaart Basiskwaliteit Natuur en Landschap. Er werd wordt een lage score behaald als de kernkwaliteiten van het landschap goed zichtbaar zijn, en een lagere score als de kernkwaliteiten reeds verloren zijn gegaan;
- In te schatten criteria
  - Te faseren > als de locatie naar verwachting makkelijk is te faseren, dan scoort de locatie hoog;
  - Ontwikkelingsnelheid > als de locatie op korte termijn in stelling kan worden gebracht, dan kunnen gezien de opgave voor 2030 relatief snel worden opgeleverd. In dat geval scoort de locatie hoog;
  - Ontsluiting/bereikbaarheid > als de locatie in de bestaande situatie makkelijk te bereiken is vanuit stroomwegen, zonder allerlei verkeerskundige maatregelen te nemen, dan scoort de locatie hoog;
  - Kansen voor ruimtelijke impuls/verbetering dorpsafronding > het is mooi als ontwikkeling van de locatie een ruimtelijke impuls aan de omgeving danwel een verbetering van de dorpsafronding ten opzichte van de huidige situatie kan genereren. Als er wordt ingeschat dat dit het geval kan zijn, dan scoort de locatie hoog;
  - Landschappelijke inpasbaarheid > de gemeente vindt het belangrijk dat de locatie het omliggende landschap beperkt beïnvloedt. De uiteindelijke inpasbaarheid, met of zonder landschappelijke maatregelen, scoort hoog wanneer dit op de desbetreffende locatie relatief gemakkelijk kan worden bereikt. Concreet betekent dit dat wanneer er mogelijkheden zijn op de locatie om landschappelijke structuren te versterken, de locatie hoog scoort en wanneer woningbouw niet of in beperkte mate is in te passen de locatie laag scoort;-
  - Klimaatadaptatie > indien er zicht is om op de locatie klimaatadaptieve kansen in te lossen door ontwikkeling, dan scoort de locatie hoog;
  - Nabijheid voorzieningen > als er voorzieningen dicht bij locatie liggen, hoeven niet per definitie nieuwe voorzieningen te worden gerealiseerd (tenzij de capaciteit van de voorzieningen is bereikt). Ook bevorderen nabijgelegen voorzieningen het gebruik van de fiets, in plaats van gebruik van de auto. Ook zijn er in dat geval kansen voor woningen voor senioren. Hoe meer voorzieningen in de nabijheid van de locatie, hoe hoger de locatie scoort;
  - Draagvlak omgeving > hoe meer draagvlak vanuit de omgeving, hoe hoger de locatie scoort. Dit criterium is slechts een inschatting vanuit de projectgroep en is niet-meegewogen. Is daarom niet van doorslaggevende aard geweest;
  - Ontwikkelrisico's > ontwikkelrisico's kunnen kostenverhogend en vertragend werken. Hoe meer sprake is van potentiële ontwikkelrisico's (inschatting) hoe lager de locatie



scoort. Op voorhand moet geen sprake zijn van onoverkomelijke haalbaarheidsproblemen.

Enkele criteria hadden overigens een dubbele waarde, zoals bijvoorbeeld 'eigendormssituatie', omdat deze belangrijk werden gevonden in de afweging.

Tijdens werkateliers is er volgens bovenstaande werkwijze discussie geweest over welke locaties in stelling zouden kunnen worden gebracht. Dat zijn voor de vijf grote kernen steeds enkele locaties. Het bovenstaande afwegingskader heeft geholpen om de discussie te voeden en te stroomlijnen, en om uiteindelijk een (ambtelijke) keuze te maken. Nadat het projectteam het afwegingskader heeft ingevuld tijdens de werkateliers heeft het projectteam advies aan de politiek uitgebracht voor de naar mening van het projectteam te kiezen ontwikkelen locaties.

Na het vaststellen van de locaties in de kernen wordt per locatie een startdocument opgesteld waarin de uiteindelijke ruimtelijke, beleidsmatige en programmatische uitgangspunten worden vastgelegd. Vervolgens wordt op basis van deze uitgangspunten een ruimtelijke visie vervaardigd, waarin de ruimtelijke hoofdstructuur wordt vastgelegd. Deze ruimtelijke visie vormt uiteindelijk weer de basis voor het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan kan onder regie van de gemeente worden uitgewerkt of wordt door een ontwikkelaar opgesteld, waarbij de gemeente het plan toetst aan de hand van voorgaande producten.

#### Doorlopen proces

In het voorjaar van 2021 is gestart met het inventariseren van mogelijke locaties binnen de gemeente. Dit was een long-list, op basis van het deskresearch en het veldonderzoek. Bij een drietal overleggen met diverse vakdisciplines is gekomen tot een short-list van mogelijke locaties per kern (zoals eerder beschreven vallen diverse locaties op voorhand af door andere ruimtelijke claims, ruimtelijke onmogelijkheden en/of beleid) en zijn de criteria voor het afwegingskader gezamenlijk samengesteld.

In de zomer van 2021 zijn de locaties van de short-list door het projectteam beoordeeld op basis van het afwegingskader. Hieruit volgde een concept-keuze van de locaties. In september 2021 is het afwegingskader en de desbetreffende locatiekeuzen besproken met het College. Om een beter beeld te krijgen van het totaal aan nieuwbouwlocaties (dus ook binnenstedelijk) is op verzoek van het College in het najaar 2021 een totaalkaart geproduceerd, met daarop aangegeven alle potentiële nieuwe (uitbreidings)locaties en daarnaast een versie met de voorkeurslocaties voortkomend uit het afwegingskader. In november 2021 en januari 2022 zijn de uitkomsten nogmaals uitvoerig besproken. Dit heeft geleid tot een Collegebesluit omtrent de nieuwbouwlocaties in de kernen, welke de basis vormt om over te gaan tot het maken van de startdocumenten en de ruimtelijke visies voor de locaties.

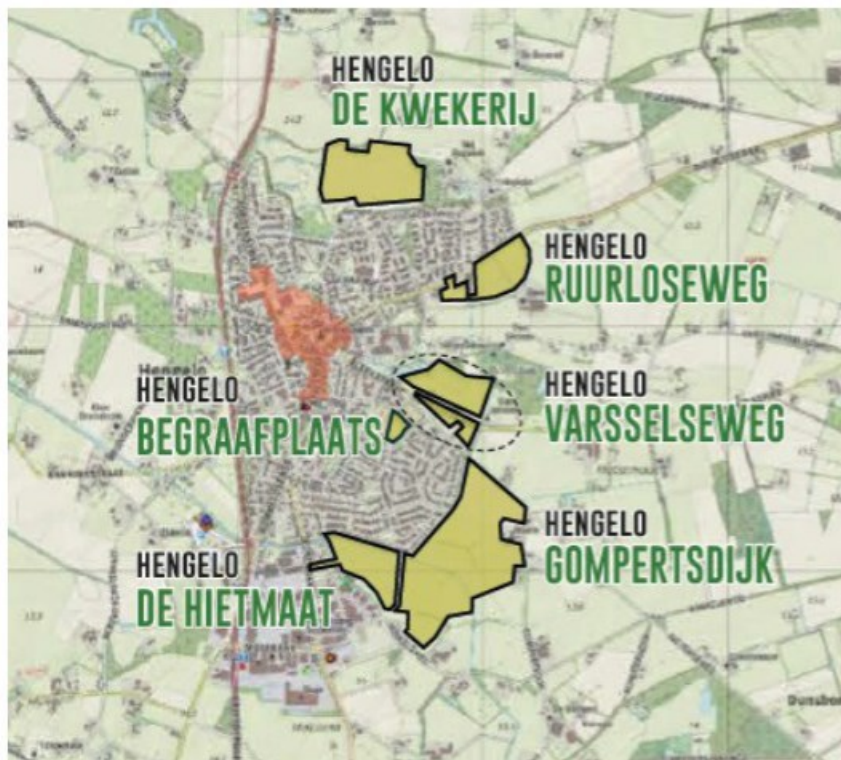
## 4. Hengelo

### *In beeld zijnde locaties voor woningbouw*

In Hengelo zijn -naast de inbreidingslocaties binnen de kern- diverse potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw in beeld geweest. Dit betreffen:

- Gompertsdijk: aan de zuidoostzijde van het dorp ligt een groot veld, waar woningbouw in aansluiting van de bestaande buurt zou kunnen plaatsvinden. Het betreft een grote locatie van ca. 19,8ha.
- De Kwekerij: aan de noordzijde van Hengelo tussen het bestaande veld met zonnepanelen en landgoed Het Regelink ligt een stuk grond welke ingevuld kan worden met woningbouw. De locatie is qua omvang ca. 9,1ha.
- De Hietmaat: tussen de eerder genoemde locatie Gompertsdijk, de bestaande woonbuurt ten noorden van de locatie en het bestaande bedrijventerrein Winkelskamp Oost ligt agrarisch gebied ingeklemd, welke potentieel ingezet zou kunnen worden voor woningbouw. Deze locatie is ca. 5,5ha groot.
- Ruurloseweg: aan de zuidzijde van de Ruurloseweg ligt een stuk open (agrarisch) gebied, als onderdeel van de open wig aan de oostzijde van Hengelo. Deze locatie aan de noordzijde van deze wig is ca. 5,4ha groot.
- Varselseweg: aan de zuidzijde van dezelfde wig kan rondom de Varselseweg in aanvulling op het verzorgingscentrum, het naastgelegen park en de naastgelegen buurt mogelijkwjs woningbouw plaatsvinden. Deze locatie is ca. 3,9ha groot.

Aan de westzijde van Hengelo zijn geen locaties aangewezen, omdat de gemeente niet de 'oversteek' wil maken over de N316, vanwege de verkeersveiligheid, en het aanwezige landschap aldaar. De gemeente wil graag dat de N316 buiten de kern Hengelo blijft liggen.



#### 4.1 Locaties in Hengelo

## HENGELO

### GOMPERTSDIJK



Omvang: 19,8 ha.  
Hoofdstructuur: 10%

Netto omvang: 17,8 ha.

Capaciteit	#woningen
10 w/ha.	178
15 w/ha.	267
20 w/ha.	356
25 w/ha.	445

### DE KWEKERIJ



Omvang: 9,1 ha.  
Hoofdstructuur: 10%

Netto omvang: 8,2 ha.

Capaciteit	#woningen
10 w/ha.	81
15 w/ha.	122
20 w/ha.	163
25 w/ha.	204

### DE HIETMAAT



Omvang: 5,5 ha.  
Hoofdstructuur: 10%

Netto omvang: 5,0 ha.

Capaciteit	#woningen
10 w/ha.	49
15 w/ha.	74
20 w/ha.	99
25 w/ha.	124

### RUURLOSEWEG



Omvang: 4,8 ha.  
Hoofdstructuur: 5%

Netto omvang: 4,5 ha.

Capaciteit	#woningen
10 w/ha.	45
15 w/ha.	68
20 w/ha.	90
25 w/ha.	113

### VARSELSEWEG



Omvang: 3,9 ha.  
Hoofdstructuur: 5%

Netto omvang: 3,7 ha.

Capaciteit	#woningen
10 w/ha.	36
15 w/ha.	55
20 w/ha.	73
25 w/ha.	91

### BEGRAAFPLAATS



Omvang: 0,6 ha.  
Hoofdstructuur: 5%

Netto omvang: 0,6 ha.

Capaciteit	#woningen
10 w/ha.	6
15 w/ha.	9
20 w/ha.	12
25 w/ha.	15

#### 4.2 Globale capaciteitsbepaling locaties in Hengelo

##### Afwegingskader

Hieronder worden voor de locaties beknopt alle afwegingen per criterium langsgelopen.

- **Eigendomssituatie:** Voor de Gompertsdijk, Varsseweg en Ruurloseweg geldt dat deze locaties meerdere eigenaren kennen. Dat is niet bevorderlijk voor een snelle ontwikkeling en scoren daarom laag. Voor De Hietmaat en De Kwekerij geldt dat er sprake is van 1-2 eigenaren, daarom scoren beide locaties hoog.
- **Transformatielocatie:** Voor de meeste locaties geldt dat er geen sprake is van transformatie en scoren daarmee laag. Voor de Ruurloseweg geldt dat er wel een gedeelte kan worden getransformeerd en daarmee iets beter scoort dan de overige locaties.
- **Omvang locatie:** Bijna alle locaties scoren hoog vanwege hun omvang. De potentiële capaciteit van de Varsseweg blijft iets achter, maar is ook acceptabel.
- **Milieuhindercontouren:** Over de locaties De Hietmaat, Varsseweg en Ruurloseweg liggen milieuhindercontouren vanuit de omgeving over de locaties en scoren daarmee laag. Wanneer de Gompertsdijk tot ontwikkeling zou komen, komt de nu geldende milieuhindercontour te vervallen, omdat het bedrijf op de locatie komt te vervallen. Voor Kwekerij geldt dat er geen of zeer beperkt milieuhindercontouren over de locatie heen liggen, maar er dient wel rekening mee gehouden te worden. Beide locaties scoren daarmee hoog.
- **Ligging in waardevol landschap:** Voor de meeste locaties geldt dat ze in min of meerdere mate in een waardevolle landschappelijke omgeving liggen (niet zijnde een beschermd landschap). Gompertsdijk ligt in een niet heel waardevol landschap, maar is wel zeer open van karakter. Woningbouw zou dan zeer zorgvuldig ingepast moeten worden. Ruurloseweg en Varsseweg liggen beide in een groene wig aan de oostzijde van Hengelo, een belangrijke structuur voor de kern. De Kwekerij ligt ook in een waardevolle landschappelijke omgeving, dicht naast een landgoed. Daar staat tegenover dat De Kwekerij niet in open landschap ligt, maar in een meer omsloten landschap, waardoor de impact op het landschap minder is. Enkel De Hietmaat ligt minder in het zicht of in een waardevol landschap en scoort daarmee hoger.
- **Te faseren:** Voor alle locaties geldt dat deze goed te faseren zijn, ze scoren allemaal relatief hoog.
- **Ontwikkelingsnelheid:** We verwachten op bijna alle locaties een relatief goede ontwikkelingsnelheid. Enkel op de locaties Gompertsdijk en de Ruurloseweg is een iets mindere ontwikkelingsnelheid te verwachten, vanwege de bedrijven die nog op de locatie gevestigd zijn.
- **Ontsluiting/bereikbaarheid:** Enkele locaties zijn makkelijk te ontsluiten, zoals De Hietmaat via het bestaande bedrijventerrein en de Ruurloseweg. Dat geldt ook voor de Varsseweg en

de Gompertsdijk, maar dit zijn geen stroomwegen. Voor de Ruurloseweg, Varsseweg en Gompertsdijk geldt dat er een verkeerstoename door het dorp wordt verwacht. De Kwekerij ligt het dichtst bij de N316, maar er moet dan nog wel een ontsluiting worden gerealiseerd. Daarmee heeft De Kwekerij potentie, maar scoort niet hoog.

- Kansen voor ruimtelijke impuls/verbetering dorpsafroning: Voor De Kwekerij en de Gompertsdijk geldt dat er een kans is voor een verbetering van de huidige dorpsafroning. Bij de Gompertsdijk kan door de bouw van een nieuwe buurt de huidige rand een nieuwe, meer kwalitatieve dorpsrand worden geïntroduceerd. Bij De Kwekerij is sprake van een enigszins verrommelde dorpsrand. Ook hier is er met de ontwikkeling van een nieuwe buurt de kans om de rand aan deze zijde van het dorp goed vorm te geven, passend bij de (landschappelijke) omgeving. Bij de overige locaties spelen deze kansen (in) minder(e) mate) en scoren daarmee lager.
- Landschappelijke inpasbaarheid: De kansen om de locaties zonder grote impact goed landschappelijk in te passen zijn beperkt. Voor de locatie Gompertsdijk is de landschappelijke inpassing een kostbare: de locatie heeft enorm veel randen die grenzen aan het landschap. Voor de Varsseweg en de Ruurloseweg geldt dat deze locaties in de groene wig liggen, welke de gemeente graag vrij wil houden van nieuwe bebouwing en daarnaast ook veel randlengte grenzend aan het landschap hebben. De gemeente ziet voor De Kwekerij en De Hietmaat de meeste kansen voor een relatief gemakkelijke landschappelijke inpassing. Deze locaties grenzen minder aan het (open) landschap. Bij de Kwekerij is veel opgaand groen aanwezig, waartussen de buurt kan worden ingepast. Niettemin dient de inpassing zorgvuldig en met oog voor de omgeving te worden vormgegeven. De laatste twee locaties scoren daarom ook iets hoger dan de overige locaties [REDACTED]
- Klimaatadaptatie: Voor alle uitbreidingslocaties geldt dat de gemeente kansen ziet om klimaatadaptatieve maatregelen te nemen. De nieuwe buurt wordt klimaatadaptatief ontworpen, conform de meest recente inzichten. De gemeente ziet echter tussen de locaties onderling niet veel verschil in (extra) kansen voor klimaatadaptatie. De locaties scoren daarmee allemaal gemiddeld. Het zonneveld naast de locatie De Kwekerij biedt voor deze locatie overigens wel een ruimtelijke aanleiding om extra in te zetten op klimaatadaptatie.
- Nabijheid voorzieningen: Alle locaties liggen iets verder van de bestaande voorzieningen zoals het centrum van Hengelo, zorgfuncties danwel scholen. De Kwekerij en de Varsseweg scoren iets beter dan de overige locaties (afstand en veilige fietsroutes).
- Draagvlak omgeving: De gemeentelijke projectgroep schat in dat er op voorhand niet heel veel maatschappelijk draagvlak is voor de onderzochte locaties, ondanks dat in het algemeen de noodzaak voor woningbouw vanuit de dorpsgemeenschap wél wordt onderschreven. Maar het 'not in my backyard'-principe vanuit aanwonenden speelt daarbij wel op. Er zijn voor de locaties in Hengelo daarom vanuit dit criterium geen hoge scores gegeven aan de locaties.
- Ontwikelrisico's: Op elk van de locaties spelen uiteenlopende zaken die ontwikkelrisico's met zich mee brengen. Voor geen van de locaties wordt het risico laag ingeschat. De locaties in Hengelo scoren daarom ongeveer gelijk aan elkaar.

#### *Keuze en beargumentering locatie De Kwekerij*

Mede op basis van het bovenstaande afwegingskader is de keuze gevallen voor De Kwekerij als nieuwbouwlocatie voor woningbouw. Deze locatie scoort het hoogst op de criteria, maar hieronder is een meer integrale redenatie te vinden.

Als wordt gekeken naar de (dorpse en landschappelijke) hoofdstructuur van Hengelo vindt de gemeentelijke projectgroep het belangrijk dat een nieuwe locatie voor woningbouw relatief weinig invloed heeft op de hoofdstructuur en zorgvuldig binnen deze structuur kan worden ingepast. Ook is het belangrijk dat de locatie niet een (te) grote impact heeft op het omliggende landschap.

Voor De Kwekerij geldt dat er een (volwassen) ruimtelijke structuur aanwezig is die de locatie al deels omsluit. Dat betreffen -naast de bestaande woningbouw- het landgoed, de Regelinklaan en het zonneveld. Dat maakt dat de locatie op een 'natuurlijke' wijze in de hoofdstructuur kan worden ingevuld.

Voor de andere locaties is dit anders. Van de Varsselseweg zou je kunnen zeggen dat deze locatie ook redelijk is omsloten door groene structuren. Bij de Ruurloseweg is hier geen sprake van en deze locatie heeft veel invloed op het omliggende open landschap. De inpasbaarheid is daarmee beperkt. Maar belangrijker: voor beide locaties geldt dat deze onderdeel zijn van de groene wig aan de oostzijde van het dorp. De gemeente wil deze wig graag landschappelijk houden en vrijhouden van woningbouw. Woningbouw in de wig zou enorme invloed hebben op dit belangrijke element van de hoofdstructuur van Hengelo.

Voor de Gompertsdijk geldt ook dat er een compleet nieuwe ruimtelijke eenheid aan het dorp wordt toegevoegd. Dat kan natuurlijk, maar de landschappelijke impact op het omliggende landschap is fors en de inpasbaarheid in het landschap staat onder druk. De locatie ligt immers in een open landschap en heeft daarmee grote invloed op dit landschap. Natuurlijk kan de locatie ingepast worden door overgangszones te introduceren, maar deze kent een enorme lengte aan nieuwe dorpsrand, welke zorgvuldig vormgegeven moet worden. Dat is een risico, welke minder speelt op de locatie van De Kwekerij. Daar moet alleen aan de noordrand een landschappelijke overgang naar het landschap worden gerealiseerd.

De Hietmaat ligt net zoals De Kwekerij ingeklemd tussen ruimtelijke structuren, feitelijk als wig ingeklemd tussen de bestaande woningbouw en het bedrijventerrein. Qua ligging in de bestaande structuur is deze locatie net zo interessant als De Kwekerij. Voor De Hietmaat geldt echter dat er diverse-meer milieuhindercontouren over de locatie heen liggen dan voor De Kwekerij (één agrarisch bedrijf waar rekening mee gehouden moet worden). Dat betekent dat als er buiten de milieuhindercontouren woningbouw wordt gerealiseerd de locatie qua aantallen niet meer interessant is of -wanneer de locatie wel volledig wordt ingevuld- de woningbouw negatieve invloed heeft op de aanwezige bedrijven (inperking van de vergunde bedrijfs categorieën). Daarnaast ligt De Kwekerij meer in de nabijheid van het centrum van Hengelo dan De Hietmaat en is gemakkelijk via de bestaande structuur te bereiken (Hofstraat).

Op het gebied van invloed op de hoofdstructuur, het omliggende landschap, de inpasbaarheid van een dergelijke woningbouwlocatie en nabijheid van voorzieningen is De Kwekerij naar mening van de gemeente daarom de beste keuze.

Bijkomend voordeel is dat De Kwekerij door de Regelinklaan altijd op enige afstand van de bestaande woningen wordt gerealiseerd. De Regelinklaan is een mooie groene structuur die wordt gehandhaafd. Ook wonen in vergelijking met de andere locaties relatief weinig mensen aan de locatie. Niettemin beseft de gemeente dat de omwonenden het inzetten van De Kwekerij als woningbouwlocatie als een bedreiging van hun huidige leefomgeving ervaren.

Aandachtspunt voor De Kwekerij is de ontsluiting. De locaties Gompertsdijk, Ruurloseweg en Varsselseweg liggen in min of meerdere mate aan bestaande wegen die prima gebruikt kunnen worden door autoverkeer. Niettemin moet dit verkeer wel door de kern Hengelo om de N316 te

bereiken. Dat pleit weer voor De Kwekerij: de N316 ligt in de nabijheid. Nader onderzocht zal moeten worden hoe het autoverkeer tussen de locatie en de N316 kan worden gerealiseerd, zonder de bestaande leefomgeving (teveel) te belasten. Mogelijkheid is via de (dan aan te passen) Hiddinkdijk en Vordenseweg of via een nieuwe ontsluiting parallel aan de Hiddinkdijk. Via de bestaande zuidelijk gelegen buurt is voorsnog geen mogelijkheid voor een auto-ontsluiting (naast de onwenselijkheid). De Regelinklaan is te smal en er zijn geen doorsteken aanwezig in het bebouwingslint, tenzij er een woning wordt opgekocht voor een dergelijke verbinding.

Voor langzaam verkeer ligt De Kwekerij prima. Via de bestaande structuren (Vordens Voetpad en Regelinklaan) kan het bestaande dorp gemakkelijk worden bereikt. Dat geldt ook voor de Ruurloseweg (maar is een relatief drukke autoverbinding en kent een smal wegprofiel), de Varsseweweg en de Gompertsdijk. In zekere mate ook voor De Hietmaat. De Hietmaat kan voor langzaam verkeer worden ontsloten aan de noordzijde via de bestaande doorsteekjes in de bestaande buurt, maar verder is er niet een duidelijke fietsstructuur naar het centrum van Hengelo op wat korte fietsverbindingen tussen de buurten onderling na.

Er van uitgaande dat de auto niet direct op het dorp zal worden ontsloten, maar naar de N316, heeft De Kwekerij als voordeel dat de langzaam verkeersroutes korter zijn dan de autoroutes, wat het gebruik van de fiets stimuleert. Dat scheelt geparkeerde auto's bij de voorzieningen én is goed voor een gezonde leefomgeving. Deze situatie geldt ook voor De Hietmaat, maar niet voor de overige locaties.

Alles afwegende heeft De Kwekerij derhalve de voorkeur van het gemeentelijke projectteam en de politiek.

Kortom, in het kort nog even de voordelen en de aandachtspunten voor De Kwekerij als woningbouwlocatie:

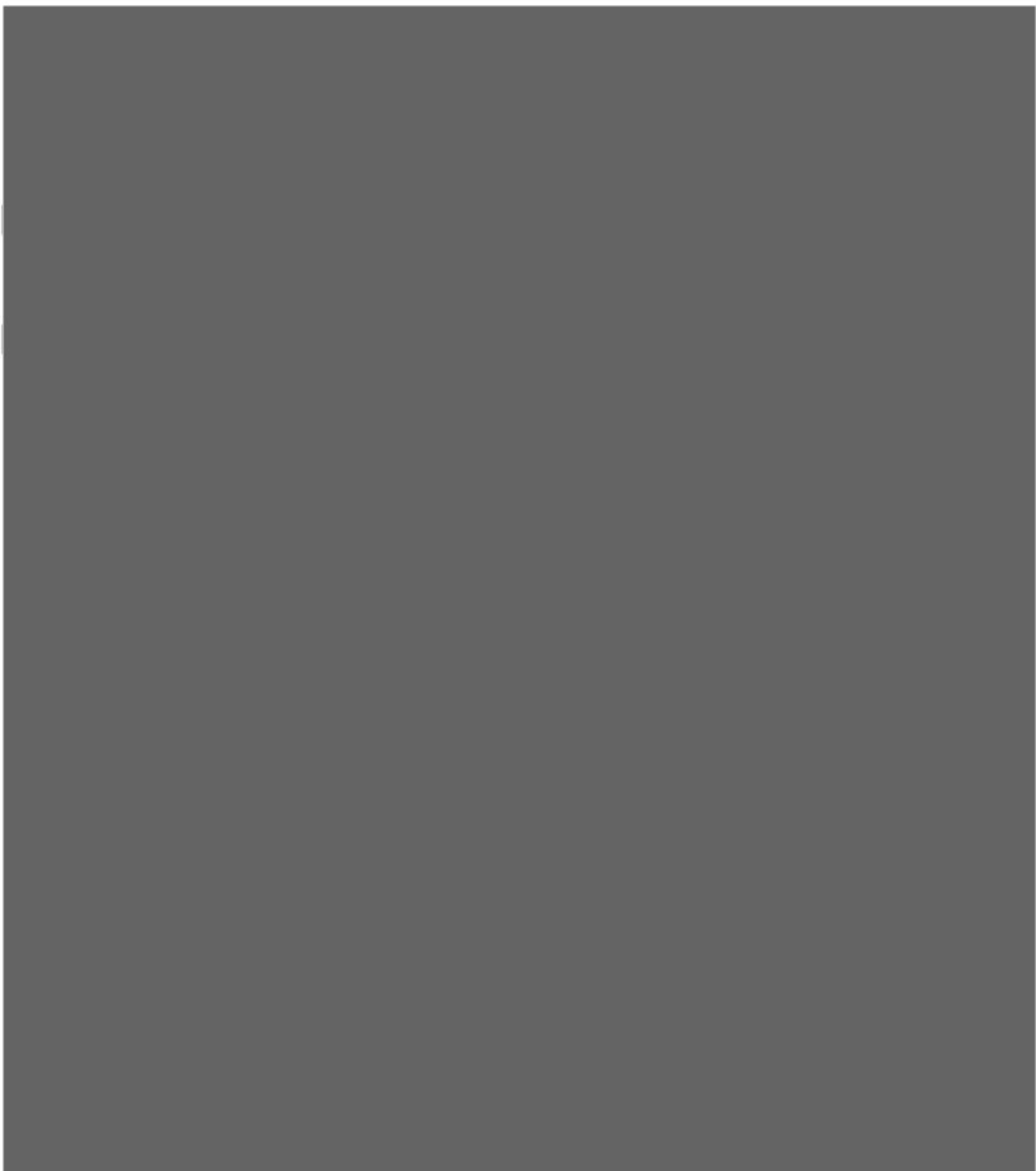
#### Voordelen:

- Locatie is al omsloten door structurerende elementen;
- Daardoor een meer als vanzelfsprekende invulling binnen de hoofdstructuur;
- Relatief weinig impact op het omliggende landschap;
- De Regelinklaan zorgt er voor dat de nieuwbouw op enige afstand van de bestaande woningen wordt gerealiseerd, in een andere 'kamer' binnen de hoofdstructuur;
- Kans: inspelen op de sfeer van het naastgelegen landgoed. Wellicht (verloren gegane) elementen uit het landgoed op de woningbouwlocatie gebruiken als leit motiv;
- Kans: inspelen op de sfeer van het naastgelegen zonnepark. Dit kan aanleiding zijn om de meest duurzame en klimaatadaptieve buurt van de gemeente of zelfs de regio te realiseren;
- Weinig invloed van milieuhindercontouren;
- Het centrum van Hengelo en bijbehorende voorzieningen liggen relatief nabij.
- De locatie ligt dicht bij de N316. Het autoverkeer van en naar de buurt hoeft naar verwachting niet door het dorp te worden geleid;
- Goede mogelijkheden voor ontsluiting van de buurt voor langzaam verkeer, over bestaande structuren.

#### Aandachtspunten:

- Zorgvuldige overgang van de nieuwe buurt naar het omliggende landschap (noordzijde), het naastgelegen landgoed (oostzijde) en de bestaande woningen en Regelinklaan (zuidzijde).
- Ontsluiting van het gebied voor de auto.
- Milieuhindercontour nabijgelegen agrarisch bedrijf.

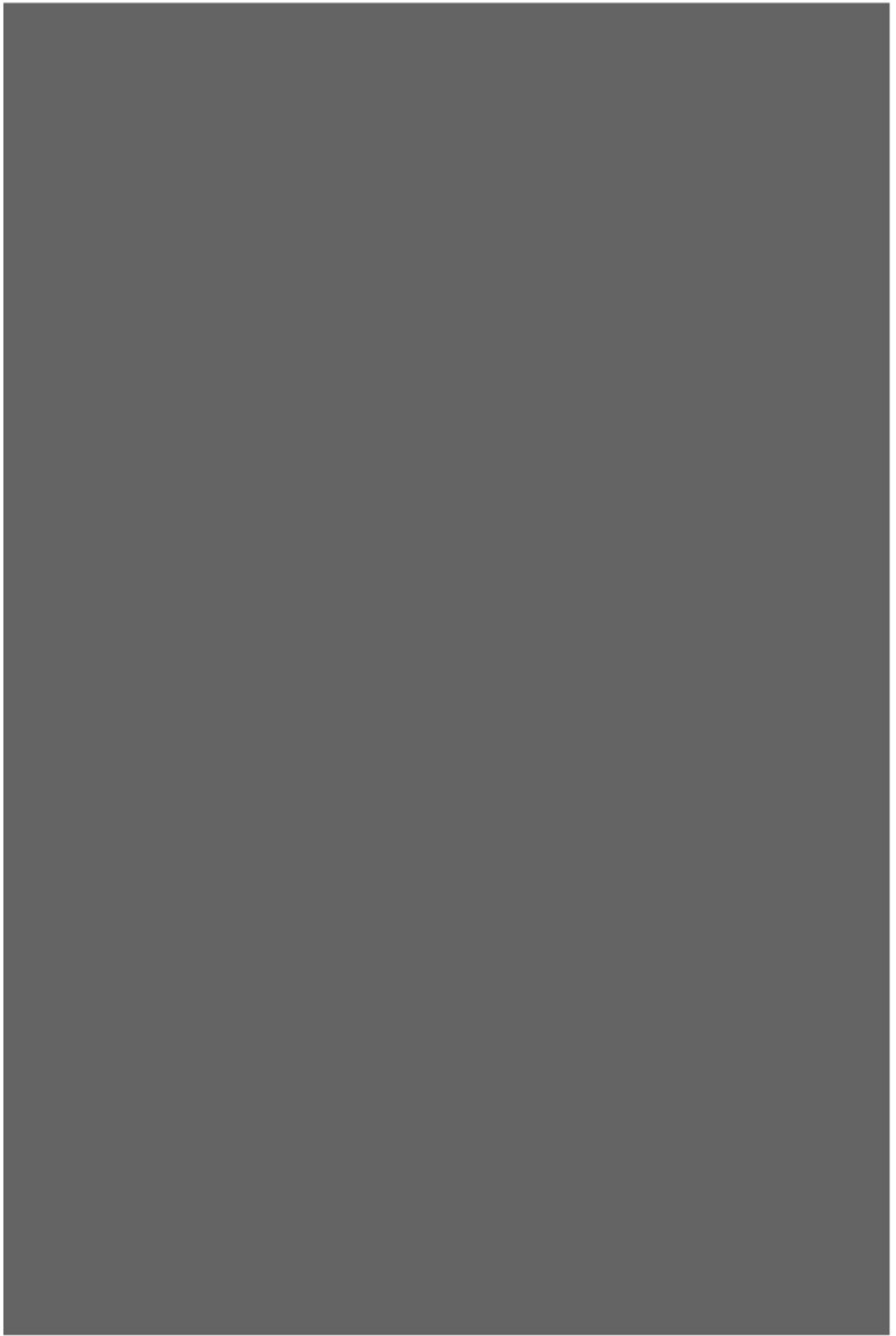
## 5. Zelhem



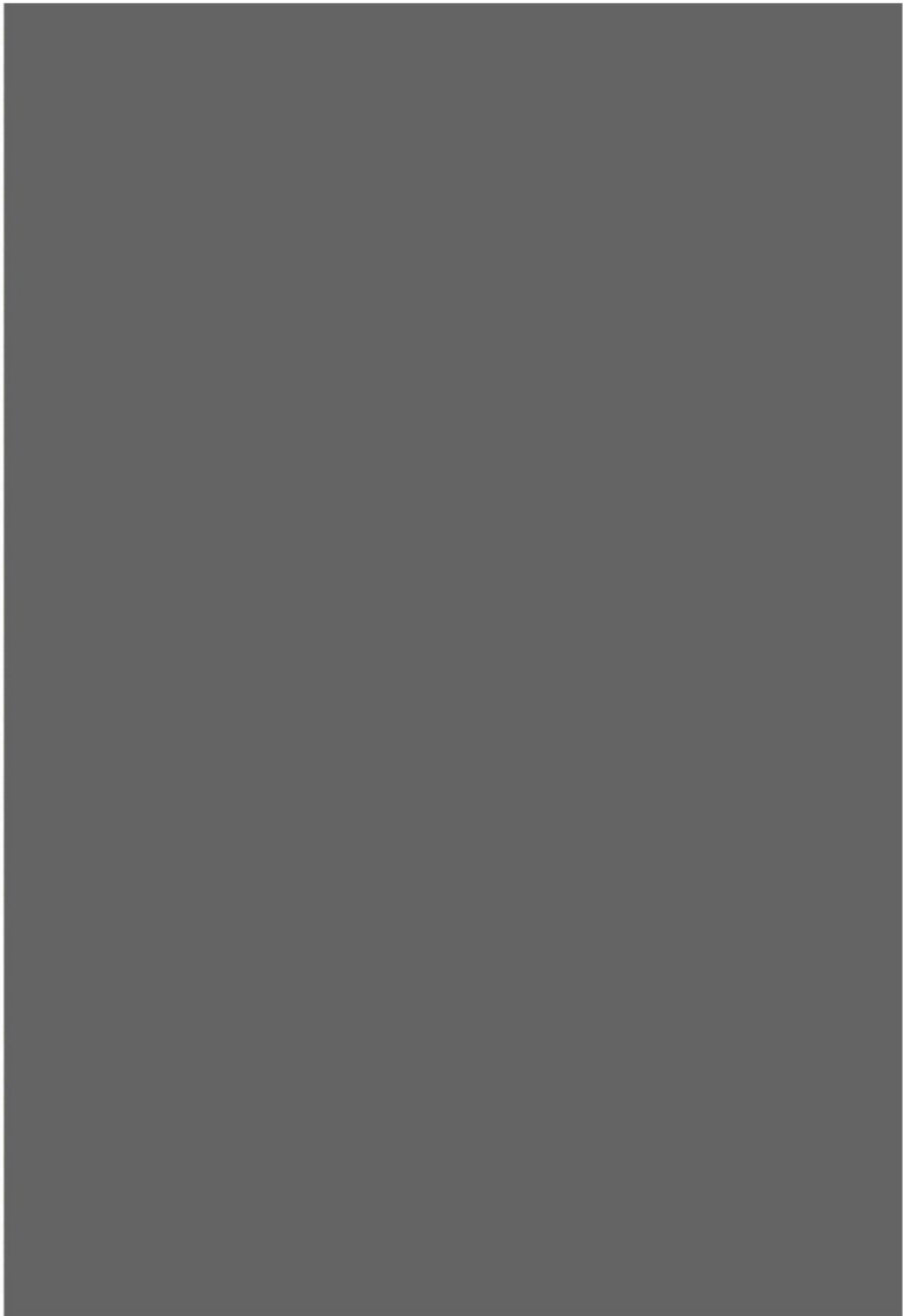












## 6. Vorden

PM

## 7. Steenderen

PM

## 8. Hummelo

PM

## Vervolg

PM gemeente (proces, producten locatiepaspoort, stedenbouwkundig plan, omgevingsplan, etc)