

Van: [redacted]@bronckhorst.nl>

Verzonden: 19-10-2022 15:00

Aan: [redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted]@leijssenadvies.nl>,
[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted]@bronckhorst.nl>,
[redacted]@bronckhorst.nl>

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]

[redacted]

cluster Wonen en Werken

[redacted]



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

M [redacted]

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W www.bronckhorst.nl

Van: [redacted]@bronckhorst.nl>

Verzonden: dinsdag 18 oktober 2022 16:01

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

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

[redacted]@bronckhorst.nl>; [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] r V [Redacted]

cluster Wonen en werken



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

M [Redacted]

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W www.bronckhorst.nl

Van: [Redacted] <[\[Redacted\]@sab.nl](mailto:[Redacted]@sab.nl)>

Verzonden: dinsdag 18 oktober 2022 15:53

Aan: [Redacted] <[\[Redacted\]@bronckhorst.nl](mailto:[Redacted]@bronckhorst.nl)>

CC: [Redacted] <[\[Redacted\]@bronckhorst.nl](mailto:[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,



SAB [Redacted] senior stedenbouwkundige

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

T [Redacted] | 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 kernscoort 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 dorpsafroning > het is mooi als ontwikkeling van de locatie een ruimtelijke impuls aan de omgeving danwel een verbetering van de dorpsafroning 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 doorslaggevend aard geweest;
 - Ontwikelrisico's > ontwikelrisico's kunnen kostenverhogend en vertragend werken. Hoe meer sprake is van potentiële ontwikelrisico'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 'eigendomsituatie', 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.

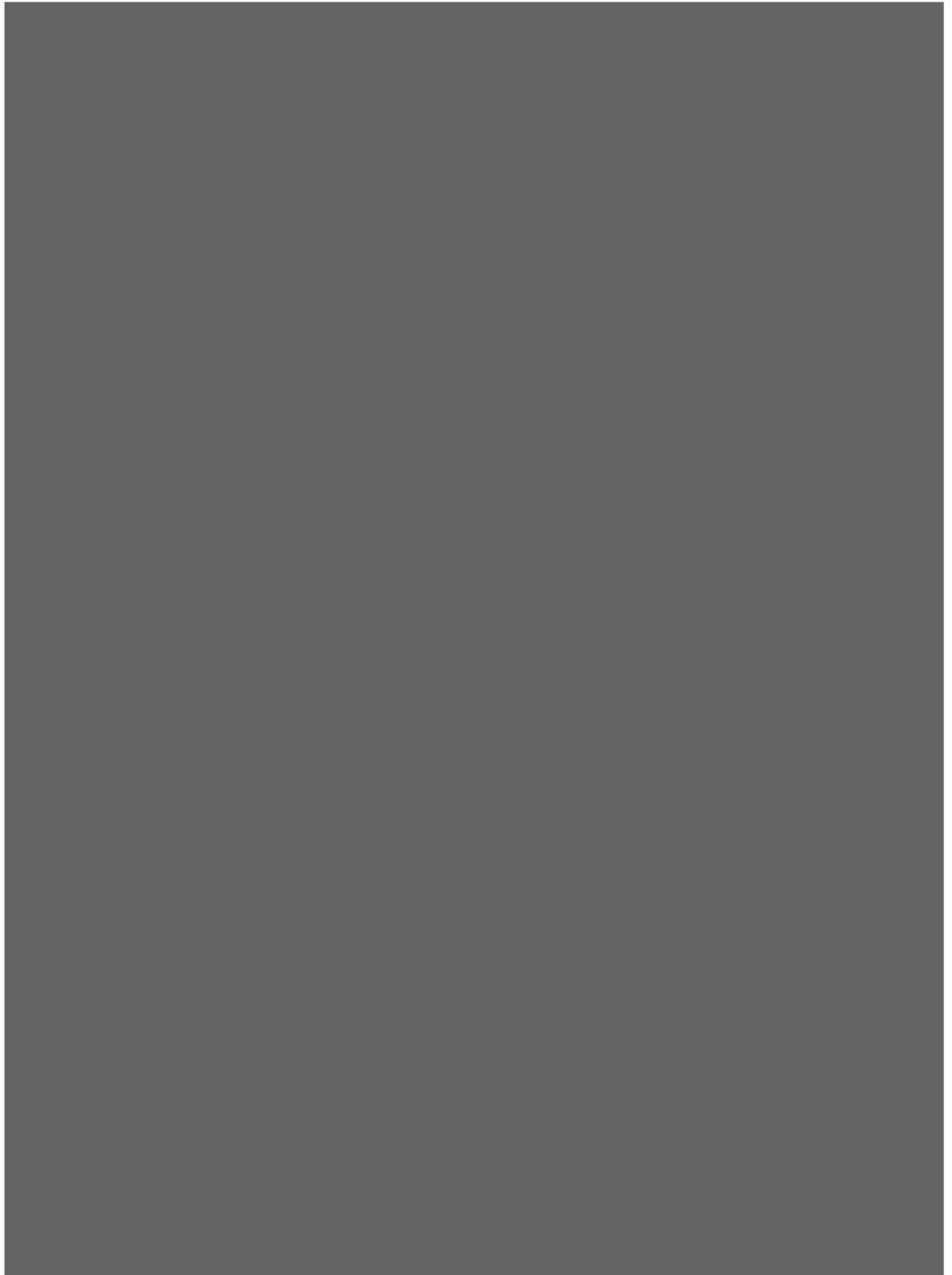
Na het vaststellen van de locaties in de kernen wordt per locatie een startdocument opgesteld waarin de uiteindelijke ruimtelijke, beleidsmatige en programmatische uitgangspunten worden vastgelegd. Vervolgens wordt op basis van deze uitgangspunten een ruimtelijke visie vervaardigd, waarin de ruimtelijke 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

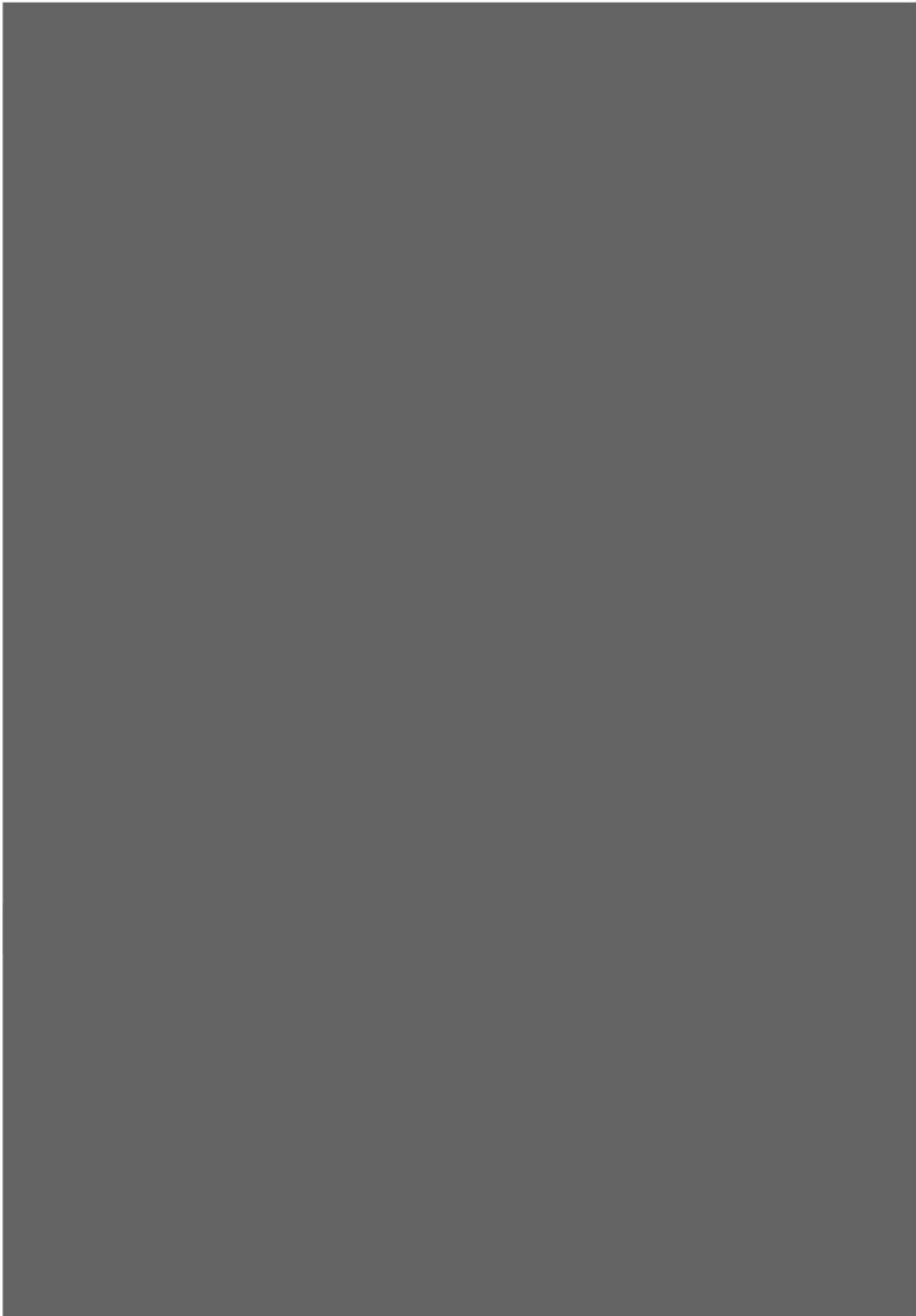
In het voorjaar van 2021 is gestart met het inventariseren van mogelijke locaties binnen de gemeente. Dit was een long-list, op basis van het deskresearch en het veldonderzoek. Bij een drietal overleggen met diverse vakdisciplines is gekomen tot een short-list van mogelijke locaties per kern (zoals eerder 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







5. Zelhem

In beeld zijnde locaties voor woningbouw

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

- Hummeloseweg: deze locatie aan de westzijde van Zelhem kan dienen als nieuwe westelijke entree van de kern. Het betreft een open veld langs de Hummeloseweg en de Rondweg, thans agrarisch in gebruik. De locatie is ca. 34,50ha groot.
- Gemeentewerf: grenzend aan de noordzijde van de locatie Hummeloseweg ligt de voormalige gemeentewerf. Deze locatie kan eigenstandig ontwikkeld worden, maar er liggen ook kansen om deze locatie in combinatie met de Hummeloseweg te ontwikkelen. Deze locatie is ca. 12,705 ha groot.
- Stephanotsweg: aan de noordzijde van de kern ligt een groene wig. Deze wig kan gedeeltelijk ingevuld worden met woningbouw (tussen de Stephanotsweg en de Rondweg), als afronding van het dorp. De locatie is 5,1ha groot.
- Paardenweide: de locatie Paardenweide grenst aan de westzijde van de locatie Stephanotsweg. Deze kleine locatie kan eigenstandig worden ontwikkeld, maar kan ook in combinatie met de Stephanotsweg worden ontwikkeld. De locatie is ca. 0,8ha groot.
- Zandvoortweg: aan de noordoostzijde van Zelhem ligt een driehoekige locatie die als uitbreiding van de kern kan worden ingebracht als woningbouwlocatie. Deze locatie is ca. 5,6ha groot.
- Voetbalvelden: als de bestaande voetbalvelden ten zuiden van de Halseweg worden geïntensiveerd dan wel worden uitgebreid, ontstaat er een mogelijkheid om de voetbalvelden aan de Vincent van Goghstraat (ten noorden van de Halseweg) te verplaatsen. Er ontstaat daarmee een nieuwe potentiële woningbouwlocatie aan de oostzijde van de kern. De locatie is ca. 3,9ha groot.
- De Pol: natuurlijk is er ook de mogelijkheid om de locatie bij de bestaande sporthal integraal te ontwikkelen met de voetbalvelden. De sporthal zal dan -net zoals de voetbalvelden- moeten worden verplaatst. Eigenstandige ontwikkeling is niet heel kansrijk, vanwege de milieuhindercontouren vanuit de voetbalvelden.
- Pluimersdijk: tussen de kern, het bedrijventerrein en de voetbalvelden aan de pluimersdijk ligt een restant van het agrarische landschap. Deze locatie zou ingevuld kunnen worden met woningbouw. De locatie is ca. 1,5ha groot.
- Garage/tankstation: aan de zuidzijde van Zelhem, bij de invalsweg Doetinchemseweg, ligt een garagebedrijf met een tankstation. Deze locatie kan ingezet worden als woningbouwlocatie en vormt daarmee een nieuw vormgegeven entree van Zelhem. De locatie is klein, maar kan dus mogelijk wel impact hebben in de beleving van het dorp. De locatie is ca. 0,9ha groot.



5.1 Locaties in Zelhem

ZELHEM

ZANDVOORTWEG



Omvang: 5,6 ha.
Hoofdstructuur: 10%
Netto omvang: 5,0 ha.

Capaciteit	# woningen
10 w/ha.	50
15 w/ha.	75
20 w/ha.	100
25 w/ha.	125

STEPHANOTISWEG



Omvang: 5,1 ha.
Hoofdstructuur: 10%
Netto omvang: 4,6 ha.

Capaciteit	# woningen
10 w/ha.	45
15 w/ha.	68
20 w/ha.	91
25 w/ha.	114

VOETBALVELDEN



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.	92

HUMMELOSEWEG



Omvang: 3,5 ha.
Hoofdstructuur: 5%
Netto omvang: 3,3 ha.

Capaciteit	# woningen
10 w/ha.	33
15 w/ha.	49
20 w/ha.	66
25 w/ha.	83

TANKSTATION



Omvang: 0,9 ha.
Hoofdstructuur: 5%
Netto omvang: 0,9 ha.

Capaciteit	# woningen
10 w/ha.	8
15 w/ha.	13
20 w/ha.	17
25 w/ha.	22

DE POL



Omvang: 0,9 ha.
Hoofdstructuur: 5%
Netto omvang: 0,8 ha.

Capaciteit	# woningen
10 w/ha.	8
15 w/ha.	12
20 w/ha.	16
25 w/ha.	21

OPENBARE WERKEN



Omvang: 1,7 ha.
Hoofdstructuur: 5%
Netto omvang: 1,7 ha.

Capaciteit	# woningen
10 w/ha.	16
15 w/ha.	24
20 w/ha.	33
25 w/ha.	41

PLUIMERSDIJK



Omvang: 1,5 ha.
Hoofdstructuur: 5%
Netto omvang: 1,4 ha.

Capaciteit	# woningen
10 w/ha.	14
15 w/ha.	21
20 w/ha.	28
25 w/ha.	35

PAARDENWEI



Omvang: 0,8 ha.
Hoofdstructuur: 5%
Netto omvang: 0,7 ha.

Capaciteit	# woningen
10 w/ha.	7
15 w/ha.	11
20 w/ha.	14
25 w/ha.	18

5.2 Globale capaciteitsbepaling locaties in Zelhem

Afwegingskader

De locaties Garage/tankstation, De Pol, Voetbalvelden en Pluimersdijk zijn naar mening van het projectteam beter te bestempelen als inbreidingslocaties, in plaats van uitbreidingslocaties. Deze zijn op korte termijn moeilijker te ontwikkelen, vanwege het verplaatsen van bestaande functies. Er is daarom besloten (in het proces overigens ná de afwegingen) deze locaties niet mee te nemen in de uiteindelijke beslissing voor een uitbreidingslocatie in Zelhem. Hieronder worden deze locaties daarom niet behandeld in de afwegingen.

Hieronder worden voor de (daadwerkelijke uitbreidings-) locaties beknopt alle afwegingen per criterium langsgelopen.

- Eigendomssituatie: Voor de Stephanotisweg en de Zandvoortweg geldt dat deze locaties geheel of grotendeels in handen zijn van derden. Er zijn twee eigenaren op de locatie Hummeloseweg, waarbij **tweemeerdere** gronddelen in bezit is van de gemeente. Deze locatie scoort daarmee beter dan de eerste twee locaties. Voor de Paardenwei en de Gemeentewerf geldt dat deze locaties geheel in bezit zijn van de gemeente en scoren daarmee het hoogst.
- Transformatielocatie: Voor de meeste (overgebleven) locaties geldt dat er geen sprake is van transformatie en scoren daarmee laag. Enkel bij de Gemeentewerf is er sprake van transformatie van de functie (maar geen transformatie van een bestaande opstal), en deze scoort daarmee iets hoger dan de andere locaties.
- Omvang locatie: Bijna alle locaties scoren hoog vanwege hun omvang. De potentiële capaciteit van de Paardenwei blijft achter, en scoort minder hoog, maar heeft wel potentie mits deze integraal met de Stephanotisweg zou worden ontwikkeld.
- Milieuhindercontouren: Bijna alle locaties scoren prima, maar hebben mogelijk wel te maken met een enkele milieuhindercontour vanuit een agrarisch bedrijf. Daarnaast scoren de Stephanotisweg en de Hummeloseweg iets minder vanwege de ligging aan de Rondweg en de daarmee samenhangende geluidscontouren. Daar zal rekening mee moeten worden gehouden. Om diezelfde reden scoort de Paardenwei slecht, omdat de gehele locatie onder invloed is van de Rondweg.
- Ligging in waardevol landschap: Voor de Zandvoortweg geldt dat deze locatie behoorlijk zichtbaar is in het landschap. De locatie ligt aan de zijde van het dorp waar de Rondweg de kern niet omsluit. Daarmee is het landschap hier kwetsbaarder dan locaties 'binnen' de Rondweg. Voor de overige locaties geldt dat deze redelijk goed scoren. Het gaat wel om landschappelijke relictten binnen de rondweg, maar zijn niet bijzonder waardevol. Veelal betreffen het locaties die in landschappelijke 'kamers' liggen, open ruimten binnen sterke landschappelijke structuren. Dat neemt niet weg dat bij deze locaties geldt dat de bestaande landschappelijke structuren wel gerespecteerd en ingepast dan wel versterkt moeten worden. [REDACTED]
- Te faseren: Voor alle locaties geldt dat deze goed te faseren zijn, ze scoren allemaal relatief hoog. Uitzondering is de Zandvoortweg. Deze is (ruimtelijk) wat minder makkelijk te faseren, vanwege de kwetsbaarheid van het omliggende landschap. Voorwaarde bij ontwikkeling van deze locatie is om bij elke deelfase een afgerond geheel op te leveren, met steeds een zorgvuldige overgang naar het landschap.
- Ontwikkelingsnelheid: We verwachten op bijna alle locaties een relatief goede ontwikkelingsnelheid. Enkel op de locatie Zandvoortweg is dit naar verwachting moeilijker te bewerkstelligen in verband met de verwerving van gronden, de aanwezigheid van volkstuinen en weerstand van omwonenden. Bij Hummeloseweg en de Gemeentewerf verwachten we om diezelfde redenen juist snelheid te kunnen maken. [REDACTED] Voor de

Stephanotisweg zijn er naar verhouding veel verschillende grondeigenaren. Dit maakt dat er op voorhand meer risico's zijn voor de mogelijke ontwikkelsnelheid.

- Ontsluiting/bereikbaarheid: De Hummeloseweg en de Gemeentewerf scoren (zeker bij een gecombineerde ontwikkeling) hoog, vanwege de ligging dicht bij de ontsluiting (Hummeloseweg) naar de Rondweg, die ook relatief weer dichtbij ligt. Er is weinig extra verkeer door het dorp. De Stephanotisweg en de Paardenwei scoren ook best goed. Deze locaties kunnen relatief gemakkelijk via bestaande infrastructuur door het dorp worden ontsloten naar de Rondweg. Dat geldt niet voor de Zandvoortweg. De Rondweg is vergeleken met de overige locaties ver weg en heeft óf een eigen nieuwe ontsluitingsweg nodig óf het verkeer wordt afgewikkeld via de bestaande omliggende buurt(en).
- Kansen voor ruimtelijke impuls/verbetering dorpsafronding: Voor de Hummeloseweg, Paardenwei en de Stephanotisweg geldt dat er een nieuwe aanvulling op de dorpsafronding kan worden gerealiseerd, binnen de huidige dorps- en landschappelijke structuren. Het dorp toont zich aan de Rondweg en kan een aangename afwisseling vormen met de meer 'open en dichte' landschappelijke structuren langs de Rondweg. Voor de Hummeloseweg geldt zelfs dat er een kans is voor het opnieuw vormgeven van de westelijke dorpsentree. Dat dient uiteraard wel zorgvuldig te gebeuren, maar biedt wel kansen voor een ruimtelijke impuls aan deze zijde van het dorp.
- Landschappelijke inpasbaarheid: Voor alle locaties geldt dat deze grenzen aan het landschap en zichtbaar zijn. Dat vergt aandacht om de locaties goed landschappelijk in te passen. Voor de locaties Paardenwei, Gemeentewerf, Hummeloseweg en Stephanotisweg geldt dat deze allemaal binnen de Rondweg liggen en daarmee de inpasbaarheid in het omliggende landschap minder ingrijpend is. Dat neemt niet weg dat de bestaande landschappelijke structuren zorgvuldig moeten worden ingepast en dat men zich bewust moet zijn van de impact van een nieuw dorpsfront aan de rondweg betekent voor de inpasbaarheid in het landschap. Voor de Zandvoort geldt dat ten opzichte van de overige locaties deze aanmerkelijk minder scoort vanwege deze inpasbaarheid in het landschap. De locatie ligt niet binnen de rondweg, maar aan het open agrarische landschap en kent veel randen die grenzen aan het landschap.
- 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. In de locatie Hummeloseweg kunnen ook de nodige klimaatadaptatieve problemen voor de aanliggende Bloemenbuurt worden opgelost.
- Nabijheid voorzieningen: De meeste voorzieningen liggen in het centrum van Zelhem. De basisscholen liggen steeds mooi verdeeld rondom het centrum. De Zandvoortweg scoort relatief laag vanwege het ontbreken van een logische verbinding naar het centrum met haar bijbehorende voorzieningen. Voor de overige locaties geldt dat deze allemaal langs of nabij invalswegen danwel logische langzaam verkeersroutes naar het centrum liggen.
- 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. Er zijn voor de locaties in Zelhem daarom vanuit dit criterium redelijk gelijkwaardige scores gegeven aan de locaties. Enkel de Paardenwei en de Zandvoortweg scoren iets minder in verband met de aangrenzende achtertuinen aan de locaties en /of de aanwezige volkstuinten. Voor de Hummeloseweg geldt dat er ook woningen direct aan de locatie grenzen. Dit is echter een nieuwbougebied en betreffen zijtuinen, waarbij de structuur al anticipeert op het doortrekken van de ruimtelijke structuur naar de locatie Hummeloseweg.

Ontwikkelsrisico'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 Zelhem scoren daarom ongeveer gelijk aan elkaar. Bij de Stephanotisweg zijn er meerdere, verschillende grondeigenaren. Dit maakt dat hier meer plannings- en ontwikkelrisico's in de tijd zijn.

Keuze en beargumentering locatie Hummeloseweg

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

De locatie Zandvoortweg scoort over de hele linie minder dan de andere locaties, behalve op het aspect- capaciteit. Maar gezien het huidige eigendom, de matige bereikbaarheid en de lastige inpasbaarheid in het landschap valt deze locatie af.

Als we kijken naar omvang zou je kunnen zeggen dat de Stephanotisweg eerder in beeld komt dan de Hummeloseweg. De omvang van de Hummeloseweg scoort immers wat minder gezien de meer beperkte omvang van de locatie. Er is echter in Zelhem sprake van kansrijke inbreidingslocaties, zoals eerder al benoemd aan het begin van dit hoofdstuk. Deze zijn zijdelings ook in de afweging meegenomen. De gemeente ziet voornamelijk kansen op de locaties De Pol, Voetvelden en Garage/Tankstation om daadwerkelijk woningbouw te plegen *binnen* de kern Zelhem. Dat betekent dat voor nu is gekozen voor een iets kleinere locatie voor uitbreiding. Daarnaast zou de locatie -indien op termijn wenselijk- uitgebreid kunnen worden met de locatie Gemeentewerf. Beide locaties zouden integraal ontwikkeld kunnen worden.

Als wordt gekeken naar de (dorpse en landschappelijke) hoofdstructuur van Zelhem vindt de gemeentelijke projectgroep het belangrijk dat een nieuwe locatie voor woningbouw relatief weinig invloed heeft op de hoofdstructuur en zorgvuldig binnen deze ruimtelijke en landschappelijke structuur kan worden ingepast. Ook is het belangrijk dat de locatie niet een (te) grote impact heeft op het omliggende landschap. Daar verschillen de locaties Stephanotisweg, Gemeentewerf en Hummeloseweg niet heel erg in. Ook qua invloed op de directe woonomgeving (aansluitend op bestaande woningen) verschillen de locaties niet heel veel. Dat geldt ook voor de ligging aan de Rondweg, voor de desbetreffende locaties is dat altijd een aandachtspunt.

De doorslag voor de keuze voor de Hummeloseweg zit op twee aspecten: bereikbaarheid en kans voor de vormgeving van een nieuwe westelijke entree van Zelhem. Dat kan een ruimtelijke impuls betekenen.

De locatie Hummeloseweg kan relatief eenvoudig op de Hummeloseweg worden aangesloten, dichtbij de rotonde van de Rondweg. Dat betekent relatief weinig verkeer door het dorp. In theorie zou je kunnen zeggen dat bij de locatie Stephanotisweg een eigen directe ontsluiting op de Rondweg gerealiseerd kan worden met nóg minder verkeer door het dorp, maar het projectteam acht de kans op de daadwerkelijke aanleg van deze rotonde zeer gering. De provincie wil de doorstroming op de N315 (Rondweg) immers hoog-houden, (meer, dicht op elkaar gelegen) rotondes dragen daar niet aan bij. En dan is de ontsluiting van de locatie Stephanotisweg via de **Ruurloseweg net iets omslachtiger**.

Daarnaast kan de ontwikkeling van de Hummeloseweg een impuls betekenen voor de entree aan deze zijde van het dorp, in tegenstelling tot de locatie Stephanotisweg. Een kwalitatieve uitwerking is daarbij wel uitgangspunt, met aandacht omtrent hoe het dorp zich toont aan de Rondweg, maar ook aan het omringende landschap.

Ook de faseerbaarheid is bij de Hummeloseweg interessant. Een deel van de locatie is al in bezit van de gemeente, én de locatie kan gefaseerd verder doorgezet worden naar de Gemeentewerf. Dat kan een sterke eenheid in de ruimtelijke structuur opleveren. Het andere deel is van één eigenaar, een projectontwikkelaar.

Bij de Stephanotweg zijn er meerdere, verschillende grondeigenaren. Dit maakt dat er meer plannings- en ontwikkelrisico's in de tijd zijn.

Voordelen:

- Ruimtelijke impuls westelijke dorpsentree;
- Ontsluiting dicht bij Rondweg/N315, weinig extra verkeer door het dorp;
- Locatie is al omsloten door structurerende elementen;
- Relatief weinig impact op het omliggende landschap;
- Weinig invloed van milieuhindercontouren vanuit agrarische bedrijvigheid;
- Het centrum van Zelhem en bijbehorende voorzieningen liggen relatief nabij.
- Goede mogelijkheden voor ontsluiting van de buurt voor langzaam verkeer, over bestaande structuren.
- Vanuit eigendomssituatie eenvoudiger te ontwikkelen.

Aandachtspunten:

- Zorgvuldige overgang van de nieuwe buurt naar het omliggende landschap (westzijde en de bestaande woningen (zuidzijde));
- Ontsluiting van het gebied voor de auto i.r.t. de naastgelegen bestaande buurt(je);
- Opgave klimaatadaptatie: waterberging voor deel Zelhem realiseren.
- Laag, nat gebied, moet verhoogd worden;
- Kleinschalige ontwikkeling mogelijk in combinatie met waterberging voor ~~heel~~ Zelhem en ~~evt. zonnepark op in combinatie met~~ -de Gemeente Werf (gebiedsontwikkeling);
- Rekening houden met molenbiotoop;
- Nog geen definitief besluit locatie gemeentewerf.

6. Vorden

PM

7. Steenderen

PM

8. Hummelo

PM

Vervolg

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