

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

**Verzonden:** 09-02-2022 10:45

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

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

**Onderwerp:** VERZOEK - aanpassingen bijlage SAB bij CV uitbreidingslocaties

---

Beste [redacted]

Zie bijgaand. We hebben m.b.t. de presentatie nog enkele aanpassingen.

[redacted] ik bel jou om deze aanpassingen te bespreken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsadviseur wonen  
cluster Wonen en werken



**gemeente Bronckhorst**

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

**T** (0575) 75 02 50

**M** [redacted]

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

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

**Verzonden:** dinsdag 8 februari 2022 16:02

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

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

**Onderwerp:** vraag: aanpassingen bijlage SAB bij CV uitbreidingslocaties

Dag [redacted]

Is het mogelijk dat een van jullie beiden dit iom SAB wil doen?

We hebben nog wat verbeterpunten gekregen voor deze bijlage.

Het gaat om de volgende zaken:

- ·punt [redacted] zie onder, heb ik gisteren doorgestuurd naar SAB en is al verwerkt, zie bijlage. - DIT IS DE LAATSTE VERSIE-
- ·punten mail [redacted] zie bijlage
- ·punten mail [redacted] zie bijlage
- ·wijziging Hummelo uit college vergadering vandaag: bij de pagina's over Hummelo moet de bij de uitleg van de uitbreidingslocatie dit komen ipv de huidige uitleg: *In Hummelo wordt op zowel kleinere locaties als op deze uitbreidingslocatie in samenhang bekeken welke mogelijkheden en behoeften er zijn voor woningbouw.* En ook in het vakjes argumenten/aandachtspunten.

En we zouden zelf ook nog even kritisch er doorheen gaan.

Deze bijlage moet hierna opnieuw geüpload worden bij de collegevergadering van 1 febr. JI, dat zal ik weer met [redacted] doen.

Met vriendelijke groet,

Programma regisseur Wonen  
cluster Wonen en werken



**gemeente Bronckhorst**

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

M

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

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

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

**Verzonden:** maandag 7 februari 2022 22:42

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

**Onderwerp:** Re: aanpassing Bronckhorst

Hallo [redacted]

Dat was inderdaad een typefoutje van mijn kant! Bij deze gecorrigeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
*Stedenbouwkundige*



**SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling**

*Aanwezig*

ma | di | wo | do | vr

*Telefoon*

[redacted]

*Website*

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

---

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

**Verzonden:** maandag 7 februari 2022 14:48

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

**Onderwerp:** aanpassing Bronckhorst

Dag [redacted]

Onderstaand nog een puntje wat we graag aangepast zouden zien in de ppt.

Kun je dat nog aanpassen? Hoor graag wanneer je daar gelegenheid voor hebt.

En hoe is het gegaan met je ogen, hoop goed?

Dank alvast!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Programma regisseur Wonen

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

---

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

**Verzonden:** maandag 7 februari 2022 12:40

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

**Onderwerp:** RE: Onduidelijkheid in de presentatie

Dank [redacted]

Passen we aan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



**gemeente Bronckhorst**

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

T (0575) 75 02 50  
M [redacted]  
W [www.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl)

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

**Verzonden:** maandag 7 februari 2022 11:24

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

**Onderwerp:** Onduidelijkheid in de presentatie

Beste [redacted]

Ik heb vorige week van [redacted] de aangepaste presentatie van de uitbreidingslocaties ontvangen. Ik begrijp voor de Almenseweg de berekening van het netto beschikbare omvang niet. Uitgaande van 7,9 ha en 10% nodig voor hoofdstructuur zou je netto op 7,1 ha uitkomen ipv 8,1. Overigens kloppen de aantallen woningen dan wel:  $7,1 \cdot 15 =$  ongeveer 100 en  $7,1 \cdot 20 =$  ongeveer 140. Als mijn redenering klopt en het zou **netto 7,1 moeten zijn**, zou ik dat nog wel aanpassen. Zeker als het een openbaar stuk wordt.

Overigens denk dat de bruto 7,9 ha wel eens meer kan worden. Ik denk namelijk dat de eigenaren [redacted] de bestaande bebouwing er ook bij willen betrekken. Dat zien we later wel.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectleider VO Vorden

Tel [redacted]

*Aanwezig ma en wo*



**gemeente Bronckhorst**

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

T (0575) 75 02 50  
W [www.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl)

# UITWERKING UITBREIDINGSLOCATIES WONINGBOUW EN WERKWIJZE

GEMEENTE BRONCKHORST



bijlage bij het collegevoorstel:

*Aanwijzen uitbreidingslocaties woningbouw en aanpak*

1 februari 2022

## TOELICHTING OP DE EERSTE TWEE BESLISPUNTEN:

1. In te stemmen met het aanwijzen van de volgende vijf uitbreidingslocaties voor woningbouw en deze in onderstaande volgorde op te pakken:

- 1 De Kwekerij - Hengelo
2. Hummeloseweg - Zelhem
3. Almenseweg - Vorden
4. Bronkhorsterweg - Steenderen
5. Zelhemseweg \* - Hummelo

2. In te stemmen met de voorgestelde werkwijze

\* Voorafgaand aan deze locatie wordt eerst gezien of er in Hummelo op kleinere plekken nog woningen toegevoegd kunnen worden. De hoeveelheid woningen die we daar kunnen realiseren bepaalt of een grotere uitbreidingslocatie op termijn nodig is.



# ZOEKTOCHT POTENTIËLE LOCATIES

## Werkwijze

- Inventarisatie potentiële locaties kleine en grote kernen
- Vooral op basis van kennis in huis, maar ook door grondeigenaren en ontwikkelaars zijn en worden locaties 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
- Huidig gebruik/ bestemming

## Scoren op:

- Te faseren
- Ontwikkelingsnelheid
- Ontsluiting/ bereikbaarheid
- Kansen voor ruimtelijke impuls/ verbetering dorpsafronding
- Landschappelijke inpasbaarheid
- Koppelkansen (bijv. met bedrijvigheid, klimaat-adaptatie, cultuurhistorie, andere projecten)
- Nabijheid voorzieningen
- Draagvlak omgeving
- Ontwikkelrisico's



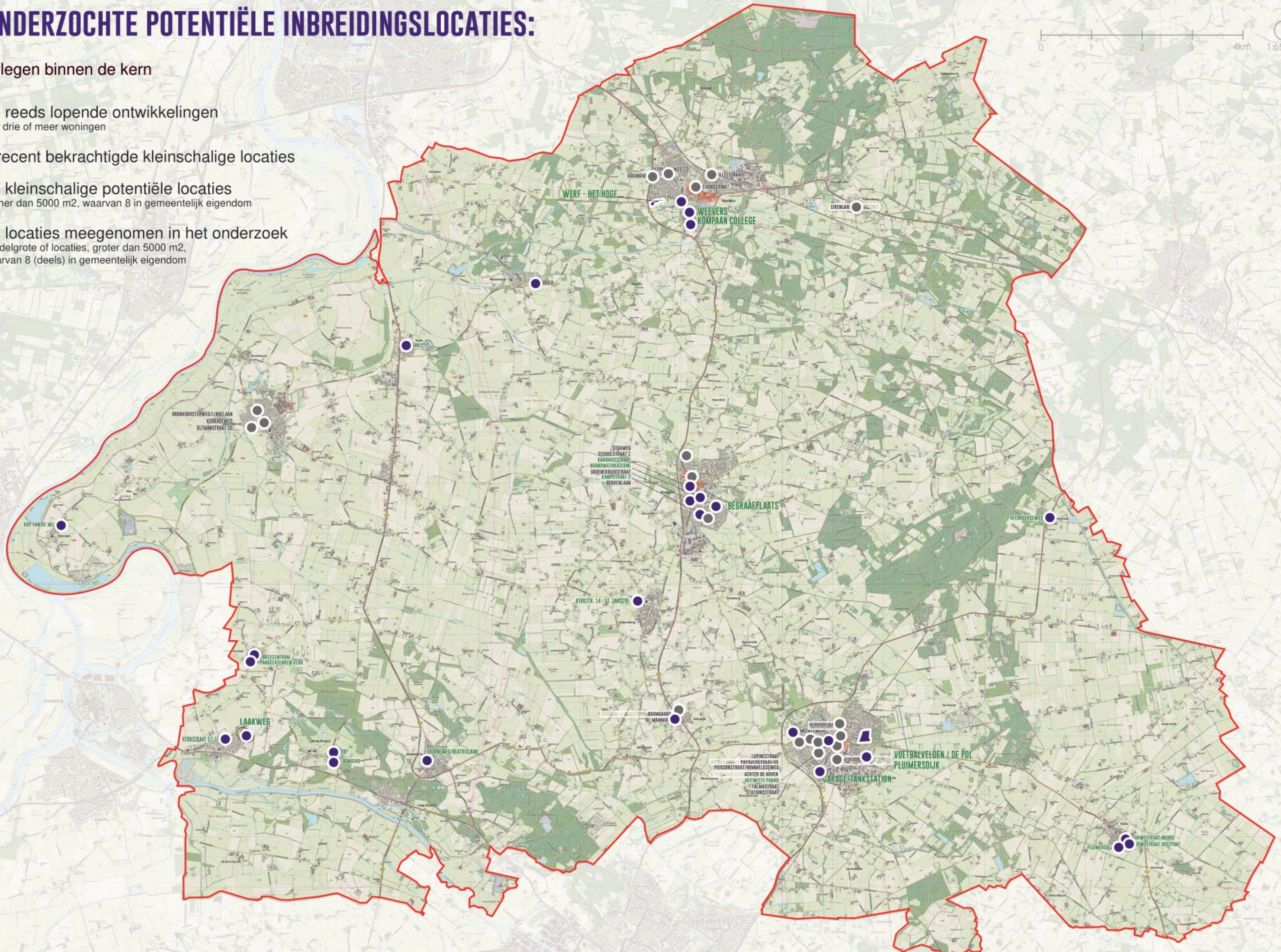
# INBREIDING EN UITBREIDING

ONDERZOCHE LOCATIES



gemeente Bronckhorst

**10 locaties meegenomen in het onderzoek**  
 middelgrote of locaties, groter dan 5000 m2,  
 waarvan 8 (deels) in gemeentelijk eigendom



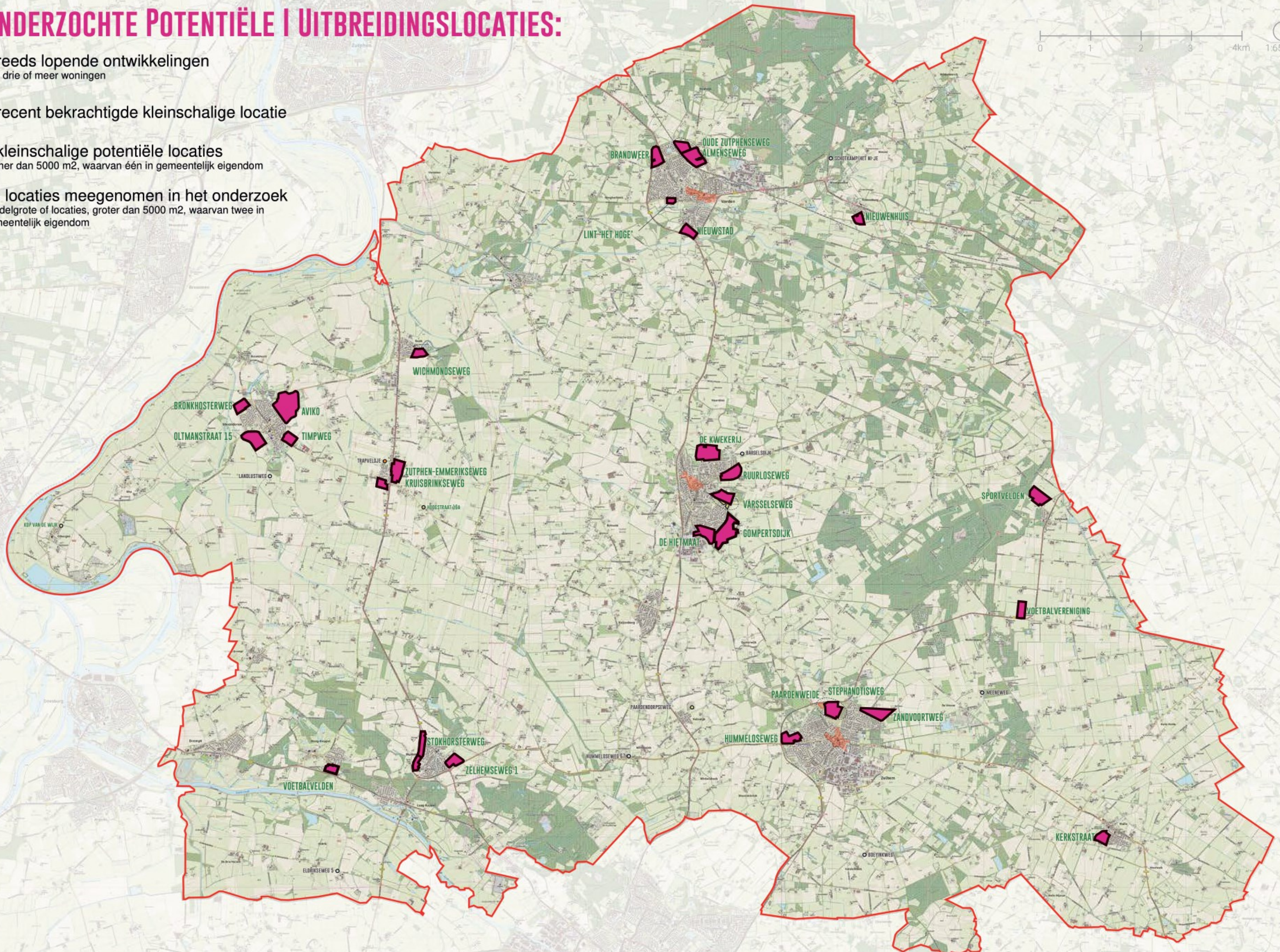
# ONDERZOCHE POTENTIËLE I UITBREIDINGSLOCATIES:

8 reeds lopende ontwikkelingen  
met drie of meer woningen

1 recent bekrachtigde kleinschalige locatie

2 kleinschalige potentiële locaties  
kleiner dan 5000 m<sup>2</sup>, waarvan één in gemeentelijk eigendom

26 locaties meegenomen in het onderzoek  
middelgrote of locaties, groter dan 5000 m<sup>2</sup>, waarvan twee in  
gemeentelijk eigendom



# 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 andere inbreidings- en transformatielocaties
- Sturing van gemeente op woonprogramma (type, prijs, doelgroep, huur/koop), ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing
- Zoveel mogelijk publiekrechtelijk regelen
- Afhankelijk van locatie en ten tijde van startnotitie/locatiepaspoort: keuze maken instrument grondbeleid en ruimtelijk proces



# OVERZICHTEN PER KERN

- HENGELO
- ZELHEM
- VORDEN
- STEENDEREN
- HUMMELO



gemeente Bronckhorst

# HENGELO

## DE KWEKERIJ

## DE KWEKERIJ

### 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

ca. **140** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2023 / 2024**

Eigendom: **2** eigenaren

Omvang: **9,1 ha**  
Hoofdstructuur: **10%**  
Netto omvang: **8,2 ha**

| Capaciteit | # woningen | dichtheid |
|------------|------------|-----------|
| Minimaal   | <b>130</b> | 15 w/ha   |
| Maximaal   | <b>170</b> | 20 w/ha   |

| t/m 2025 | # woningen | dichtheid |
|----------|------------|-----------|
| Minimaal | <b>65</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal | <b>85</b>  | 20 w/ha   |

| 2026 - 2030 | # woningen | dichtheid |
|-------------|------------|-----------|
| Minimaal    | <b>65</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal    | <b>85</b>  | 20 w/ha   |

# HENGELO

geselecteerde uitbreidingslocatie  
+ potentiële en lopende inbreidingslocaties

DE KWEKERIJ

STEKWEG

SCHOOLSTRAAT 1

RAADHUISSTRAAT

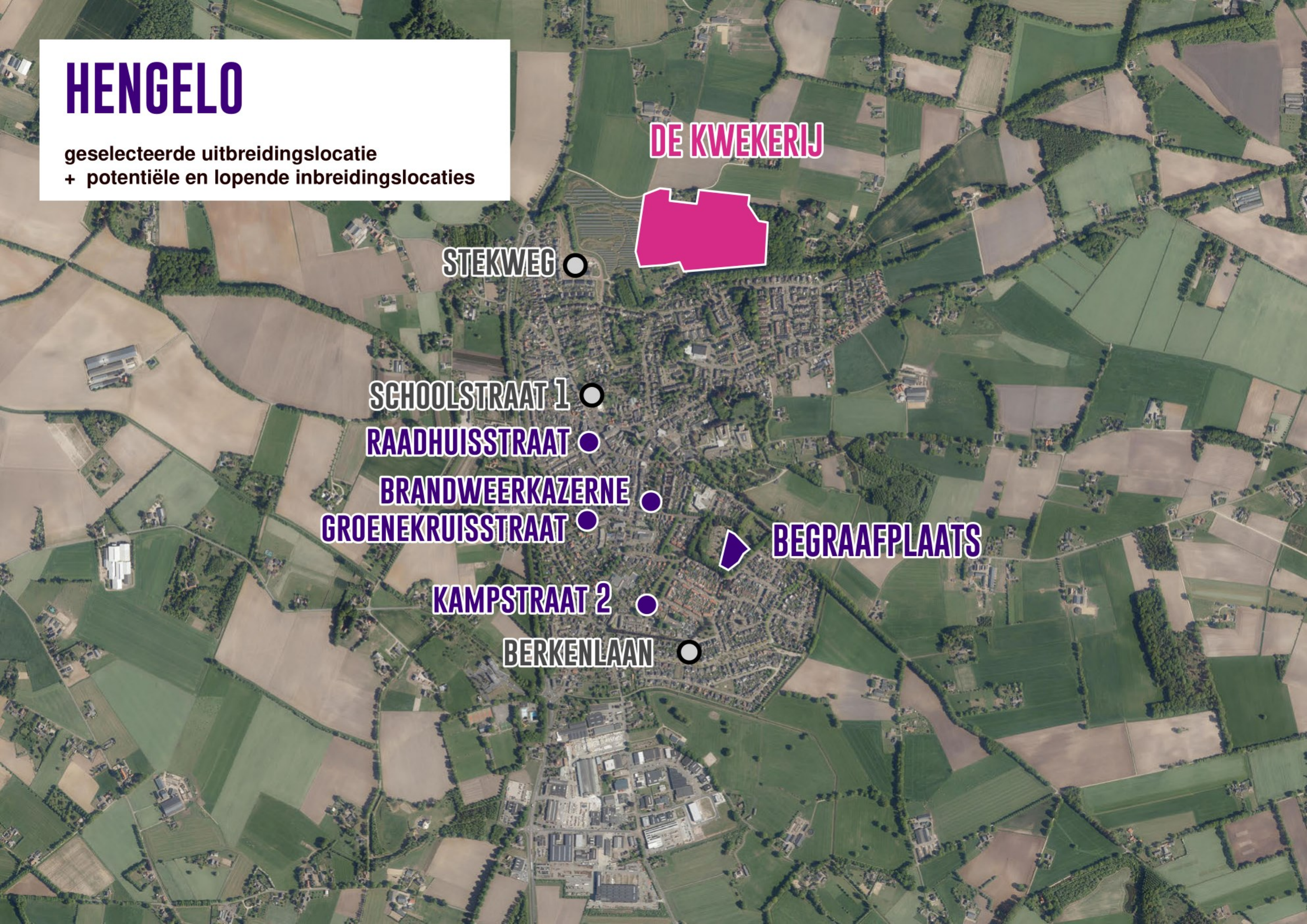
BRANDWEERKAZERNE

GROENEKRUISSTRAAT

KAMPSTRAAT 2

BERKENLAAN

BEGRAAFPLAATS



# ZELHEM

## HUMMELOSEWEG

### Argumenten:

- Kansen voor extra ruimtelijke impuls/ verbetering dorpsafronding door gebiedsaanpak
- Twee kavels van gemeente, overige kavels van 1 eigenaar

### Aandachtspunten:

- Opgave klimaatadaptatie: waterberging voor deel Zelhem realiseren.
- Laag, nat gebied, moet verhoogd worden
- Kleinschalige ontwikkeling in combinatie met waterberging voor heel Zelhem en evt. zonnepark op de Werf (gebiedsontwikkeling)
- Rekening houden met molenbiotoop
- Nog geen definitief besluit locatie gemeentewerf



**HUMMELOSEWEG**

ca. **60** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2025**

Eigendom: **2** eigenaren  
gemeente 2 kavels

Omvang: **4,2 ha**  
Hoofdstructuur: **5%**  
Netto omvang: **4,0 ha**

| Capaciteit | # woningen | dichtheid |
|------------|------------|-----------|
| Minimaal   | <b>60</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal   | <b>100</b> | 20 w/ha   |

| t/m 2025 | # woningen | dichtheid |
|----------|------------|-----------|
| Minimaal | <b>40</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal | <b>60</b>  | 20 w/ha   |

| 2026 - 2030 | # woningen | dichtheid |
|-------------|------------|-----------|
| Minimaal    | <b>20</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal    | <b>40</b>  | 20 w/ha   |

# ZELHEM

geselecteerde uitbreidingslocatie  
+ potentiële en lopende inbreidingslocaties



# VORDEN

## ALMENSEWEG

### Argumenten:

- Goede ligging t.o.v. centrum, bestaande infrastructuur en voorzieningen
- Meest logische uitbreidingslocatie in Vorden (ruimtelijk gezien)
- Kansen voor extra ruimtelijke impuls

### Aandachtspunten:

- Locatie dient kwalitatief ontwikkeld te worden, rekening houdend met de school
- Bestemming agrarisch en ligging in waardevol landschap
- Ontsluiting
- Participatie: draagvlak omgeving

## ALMENSEWEG

ca. **125** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2026**

Eigendom: **2** eigenaren

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Omvang:         | <b>7,9 ha</b> |
| Hoofdstructuur: | <b>10%</b>    |
| Netto omvang:   | <b>7,1 ha</b> |

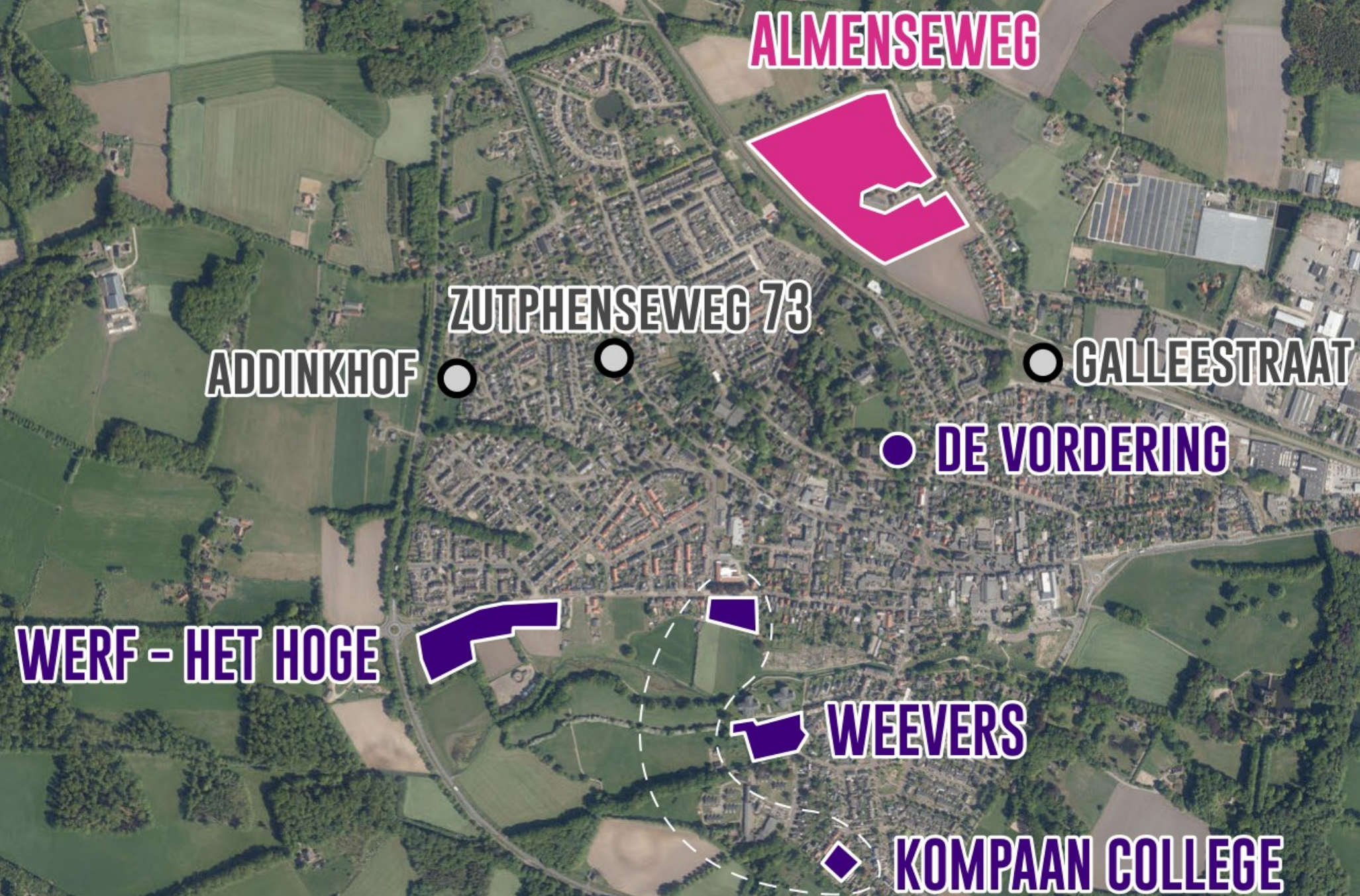
|            |            |           |
|------------|------------|-----------|
| Capaciteit | # woningen | dichtheid |
| Minimaal   | <b>100</b> | 15 w/ha   |
| Maximaal   | <b>140</b> | 20 w/ha   |

|          |            |           |
|----------|------------|-----------|
| t/m 2025 | # woningen | dichtheid |
| Minimaal | <b>50</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal | <b>70</b>  | 20 w/ha   |

|             |            |           |
|-------------|------------|-----------|
| 2026 - 2030 | # woningen | dichtheid |
| Minimaal    | <b>50</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal    | <b>70</b>  | 20 w/ha   |

# VORDEN

geselecteerde uitbreidingslocatie  
+ potentiële en lopende inbreidingslocaties



# STEENDEREN

## BRONCKHORSTERWEG

### Argumenten:

- Kansen voor verbetering dorpsrand
- Meest logische uitbreidingslocatie in Steenderen (ruimtelijk gezien)
- Naastgelegen kavel van gemeente: mogelijk inzet t.b.v. klimaatadaptatie

## BRONCKHORSTERWEG

### Aandachtspunten:

- Landschappelijke inpasbaarheid
- Rekening houden met molenbiotoop

ca. **50** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2027**

Eigendom: **2** eigenaren

Omvang: **3,1 ha**  
Hoofdstructuur: **5%**  
Netto omvang: **3,0 ha**

| Capaciteit | # woningen | dichtheid |
|------------|------------|-----------|
| Minimaal   | <b>45</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal   | <b>60</b>  | 20 w/ha   |

| t/m 2025 | # woningen | dichtheid |
|----------|------------|-----------|
| Minimaal | <b>0</b>   | 15 w/ha   |
| Maximaal | <b>0</b>   | 20 w/ha   |

| 2026 - 2030 | # woningen | dichtheid |
|-------------|------------|-----------|
| Minimaal    | <b>45</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal    | <b>60</b>  | 20 w/ha   |

# STEENDEREN

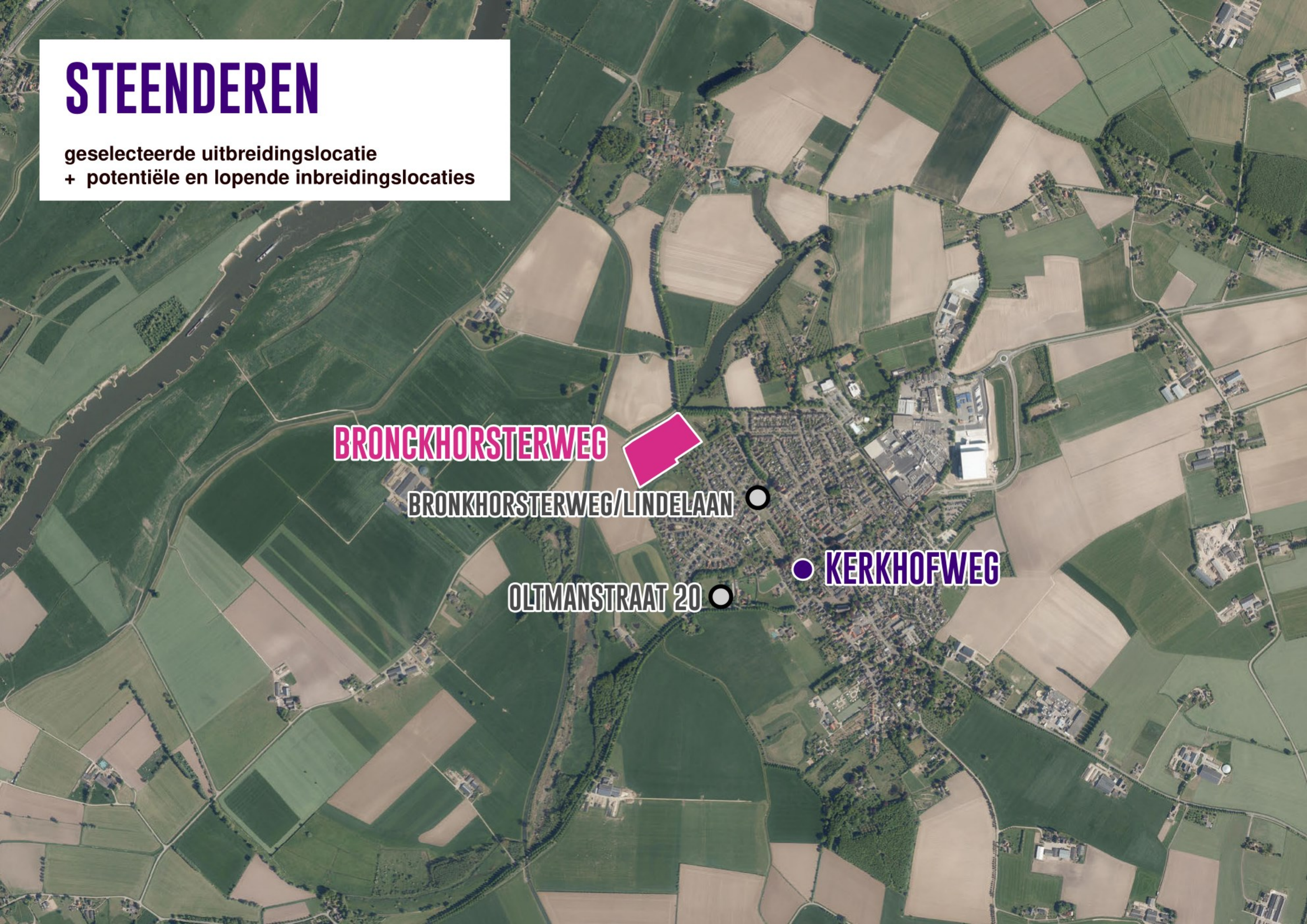
geselecteerde uitbreidingslocatie  
+ potentiële en lopende inbreidingslocaties

**BRONCKHORSTERWEG**

BRONCKHORSTERWEG/LINDELAAN

OLTMANSTRAAT 20

**KERKHOFWEG**



# HUMMELO

## ZELHEMSEWEG

### Argumenten:

- Kansen voor verbetering dorpsrand
- Meest logische uitbreidingslocatie in Hummelo (ruimtelijk gezien)

### Aandachtspunten:

- Eerst samen met belanghebbenden en dorpsraad mogelijke kleinere locaties in Hummelo verkennen, hoeveelheid woningen die we daar kunnen realiseren bepaalt of de uitbreidingslocatie op termijn nodig is
- Bestemming agrarisch met waarden - landschap
- Goede inpassing (rijks-) monumentale boerderij / archeologische waarde
- Is er voldoende vraag?

\* voorafgaand aan deze locatie wordt eerst gezien of er in Hummelo op kleinere plekken nog woningen toegevoegd kunnen worden. De hoeveelheid woningen die we daar kunnen realiseren bepaalt of een grotere uitbreidingslocatie op termijn nodig is.

ZELHEMSEWEG\*

ca. **50** woningen  
gefaaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2027**

Eigendom: **1** eigenaar

Omvang: **3,1 ha**  
Hoofdstructuur: **5%**  
Netto omvang: **3,0 ha**

| Capaciteit | # woningen | dichtheid |
|------------|------------|-----------|
| Minimaal   | <b>40</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal   | <b>60</b>  | 20 w/ha   |

| t/m 2025 | # woningen | dichtheid |
|----------|------------|-----------|
| Minimaal | <b>0</b>   | 15 w/ha   |
| Maximaal | <b>0</b>   | 20 w/ha   |

| 2026 - 2030 | # woningen | dichtheid |
|-------------|------------|-----------|
| Minimaal    | <b>40</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal    | <b>60</b>  | 20 w/ha   |

# HUMMELO

geselecteerde uitbreidingslocatie  
+ potentiële en lopende inbreidingslocatie

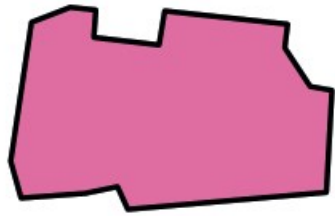
GROENEWEG / BEATRIXLAAN ●

ZELHEMSEWEG\*

\* voorafgaand aan deze locatie wordt eerst gezien of er in Hummelo op kleinere plekken nog woningen toegevoegd kunnen worden. De hoeveelheid woningen die we daar kunnen realiseren bepaalt of een grotere uitbreidingslocatie op termijn nodig is.

# OVERZICHT

## VOORGESTELDE UITBREIDINGSLOCATIES



### HENGELO DE KWEKERIJ

ca. **140** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2023 / 2024**

Eigendom: **2** eigenaren

Omvang: **9,1 ha**  
Hoofdstructuur: **10%**  
Netto omvang: **8,2 ha**

| Capaciteit | # woningen | dichtheid |
|------------|------------|-----------|
| Minimaal   | <b>130</b> | 15 w/ha   |
| Maximaal   | <b>170</b> | 20 w/ha   |

| t/m 2025 | # woningen | dichtheid |
|----------|------------|-----------|
| Minimaal | <b>65</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal | <b>85</b>  | 20 w/ha   |

| 2026 - 2030 | # woningen | dichtheid |
|-------------|------------|-----------|
| Minimaal    | <b>65</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal    | <b>85</b>  | 20 w/ha   |



### ZELHEM HUMMELOSEWEG

ca. **60** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2025**

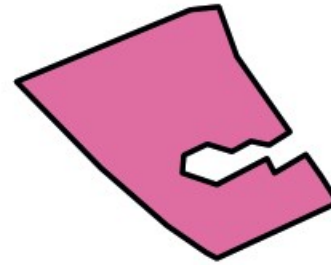
Eigendom: **2** eigenaren  
gemeente 2 kavels

Omvang: **4,2 ha**  
Hoofdstructuur: **5%**  
Netto omvang: **4,0 ha**

| Capaciteit | # woningen | dichtheid |
|------------|------------|-----------|
| Minimaal   | <b>60</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal   | <b>100</b> | 20 w/ha   |

| t/m 2025 | # woningen | dichtheid |
|----------|------------|-----------|
| Minimaal | <b>40</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal | <b>60</b>  | 20 w/ha   |

| 2026 - 2030 | # woningen | dichtheid |
|-------------|------------|-----------|
| Minimaal    | <b>20</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal    | <b>40</b>  | 20 w/ha   |



### VORDEN ALMENSEWEG

ca. **125** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2026**

Eigendom: **2** eigenaren

Omvang: **7,9 ha**  
Hoofdstructuur: **10%**  
Netto omvang: **7,1 ha**

| Capaciteit | # woningen | dichtheid |
|------------|------------|-----------|
| Minimaal   | <b>100</b> | 15 w/ha   |
| Maximaal   | <b>140</b> | 20 w/ha   |

| t/m 2025 | # woningen | dichtheid |
|----------|------------|-----------|
| Minimaal | <b>50</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal | <b>70</b>  | 20 w/ha   |

| 2026 - 2030 | # woningen | dichtheid |
|-------------|------------|-----------|
| Minimaal    | <b>50</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal    | <b>70</b>  | 20 w/ha   |



### STEENDEREN BRONCKHOSTERWEG

ca. **50** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2027**

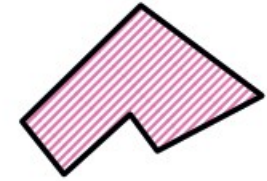
Eigendom: **2** eigenaren

Omvang: **3,1 ha**  
Hoofdstructuur: **5%**  
Netto omvang: **3,0 ha**

| Capaciteit | # woningen | dichtheid |
|------------|------------|-----------|
| Minimaal   | <b>45</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal   | <b>60</b>  | 20 w/ha   |

| t/m 2025 | # woningen | dichtheid |
|----------|------------|-----------|
| Minimaal | <b>0</b>   | 15 w/ha   |
| Maximaal | <b>0</b>   | 20 w/ha   |

| 2026 - 2030 | # woningen | dichtheid |
|-------------|------------|-----------|
| Minimaal    | <b>45</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal    | <b>60</b>  | 20 w/ha   |



### HUMMELO ZELHEMSEWEG

ca. **50** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2027**

Eigendom: **1** eigenaar

Omvang: **3,1 ha**  
Hoofdstructuur: **5%**  
Netto omvang: **3,0 ha**

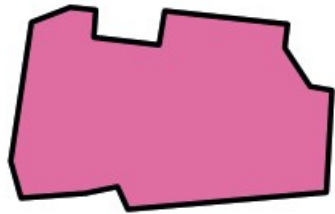
| Capaciteit | # woningen | dichtheid |
|------------|------------|-----------|
| Minimaal   | <b>40</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal   | <b>60</b>  | 20 w/ha   |

| t/m 2025 | # woningen | dichtheid |
|----------|------------|-----------|
| Minimaal | <b>0</b>   | 15 w/ha   |
| Maximaal | <b>0</b>   | 20 w/ha   |

| 2026 - 2030 | # woningen | dichtheid |
|-------------|------------|-----------|
| Minimaal    | <b>40</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal    | <b>60</b>  | 20 w/ha   |

# OVERZICHT

## VOORGESTELDE UITBREIDINGSLOCATIES



### HENGELO DE KWEKERIJ

ca. **140** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2023 / 2024**

Eigendom: **2** eigenaren

Omvang: **9,1 ha**  
Hoofdstructuur: **10%**  
Netto omvang: **8,2 ha**

| Capaciteit | # woningen | dichtheid |
|------------|------------|-----------|
| Minimaal   | <b>130</b> | 15 w/ha   |
| Maximaal   | <b>170</b> | 20 w/ha   |

| t/m 2025 | # woningen | dichtheid |
|----------|------------|-----------|
| Minimaal | <b>65</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal | <b>85</b>  | 20 w/ha   |

| 2026 - 2030 | # woningen | dichtheid |
|-------------|------------|-----------|
| Minimaal    | <b>65</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal    | <b>85</b>  | 20 w/ha   |



### ZELHEM HUMMELOSEWEG

ca. **60** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2025**

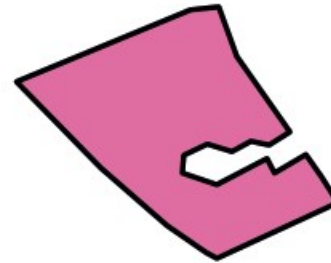
Eigendom: **2** eigenaren  
gemeente 2 kavels

Omvang: **4,2 ha**  
Hoofdstructuur: **5%**  
Netto omvang: **4,0 ha**

| Capaciteit | # woningen | dichtheid |
|------------|------------|-----------|
| Minimaal   | <b>60</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal   | <b>100</b> | 20 w/ha   |

| t/m 2025 | # woningen | dichtheid |
|----------|------------|-----------|
| Minimaal | <b>40</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal | <b>60</b>  | 20 w/ha   |

| 2026 - 2030 | # woningen | dichtheid |
|-------------|------------|-----------|
| Minimaal    | <b>20</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal    | <b>40</b>  | 20 w/ha   |



### VORDEN ALMENSEWEG

ca. **125** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2026**

Eigendom: **2** eigenaren

Omvang: **7,9 ha**  
Hoofdstructuur: **10%**  
Netto omvang: **7,1 ha**

| Capaciteit | # woningen | dichtheid |
|------------|------------|-----------|
| Minimaal   | <b>100</b> | 15 w/ha   |
| Maximaal   | <b>140</b> | 20 w/ha   |

| t/m 2025 | # woningen | dichtheid |
|----------|------------|-----------|
| Minimaal | <b>50</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal | <b>70</b>  | 20 w/ha   |

| 2026 - 2030 | # woningen | dichtheid |
|-------------|------------|-----------|
| Minimaal    | <b>50</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal    | <b>70</b>  | 20 w/ha   |



### STEENDEREN BRONCKHOSTERWEG

ca. **50** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2027**

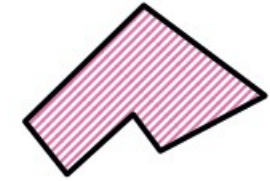
Eigendom: **2** eigenaren

Omvang: **3,1 ha**  
Hoofdstructuur: **5%**  
Netto omvang: **3,0 ha**

| Capaciteit | # woningen | dichtheid |
|------------|------------|-----------|
| Minimaal   | <b>45</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal   | <b>60</b>  | 20 w/ha   |

| t/m 2025 | # woningen | dichtheid |
|----------|------------|-----------|
| Minimaal | <b>0</b>   | 15 w/ha   |
| Maximaal | <b>0</b>   | 20 w/ha   |

| 2026 - 2030 | # woningen | dichtheid |
|-------------|------------|-----------|
| Minimaal    | <b>45</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal    | <b>60</b>  | 20 w/ha   |



### HUMMELO ZELHEMSEWEG

ca. **50** woningen  
gefaseerd te ontwikkelen

Planning start bouw: **2027**

Eigendom: **1** eigenaar

Omvang: **3,1 ha**  
Hoofdstructuur: **5%**  
Netto omvang: **3,0 ha**

| Capaciteit | # woningen | dichtheid |
|------------|------------|-----------|
| Minimaal   | <b>40</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal   | <b>60</b>  | 20 w/ha   |

| t/m 2025 | # woningen | dichtheid |
|----------|------------|-----------|
| Minimaal | <b>0</b>   | 15 w/ha   |
| Maximaal | <b>0</b>   | 20 w/ha   |

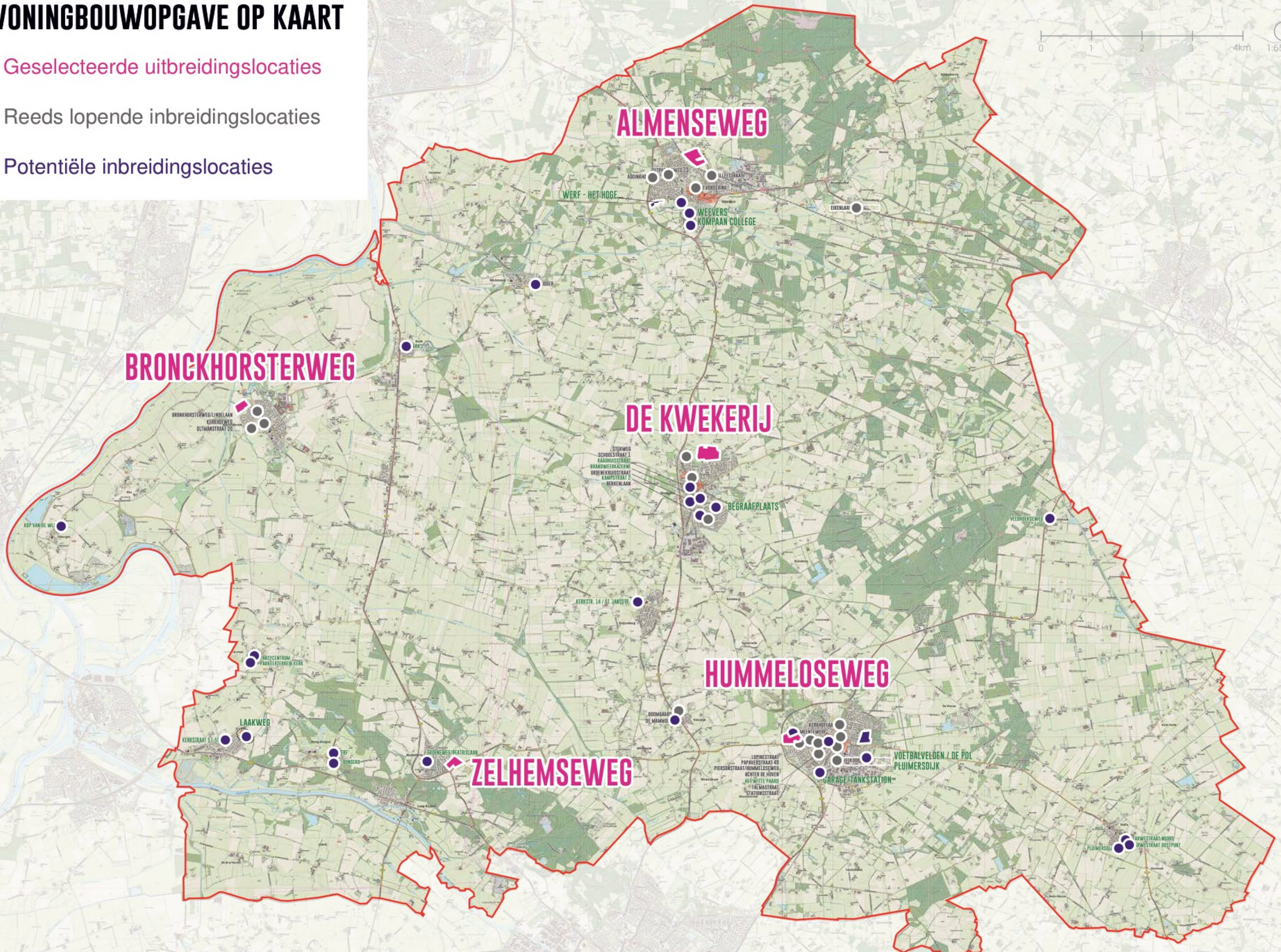
| 2026 - 2030 | # woningen | dichtheid |
|-------------|------------|-----------|
| Minimaal    | <b>40</b>  | 15 w/ha   |
| Maximaal    | <b>60</b>  | 20 w/ha   |

Totale capaciteit uitbreidingslocaties: **375 tot 530** woningen

- de bouw van **155 tot 215** woningen vangt aan voor eind 2025
- de bouw van **220 tot 315** woningen vangt aan tussen 2026 en eind 2030

# WONINGBOUWOPGAVE OP KAART

- Geselecteerde uitbreidingslocaties
- Reeds lopende inbreidingslocaties
- Potentiële inbreidingslocaties



## Woningbouwontwikkelingen

|                                                                                | Aantallen * |              |            |              |              |              |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                                                | 2021-2025   |              | 2025-2030  |              | Totaal       |              |
|                                                                                | min         | max          | min        | max          | min          | max          |
| <b>Woningbouw kernen</b> ( <i>nieuwbouw, transformatie, functiewijziging</i> ) | 400         | 500          | 300        | 400          | 700          | 900          |
| <b>Gemeentelijke locaties</b>                                                  | 70          | 120          | 50         | 100          | 140          | 240          |
| <b>Uitbreidingslocaties</b> ( <i>min. 15 en max. 20 woningen p/ha</i> )        |             |              |            |              |              |              |
| - Hengelo ( <i>De Kwekerij</i> )                                               | 65          | 85           | 65         | 85           | 130          | 170          |
| - Zelhem ( <i>Hummeloseweg incl. gemeentewerf</i> )                            | 40          | 60           | 20         | 40           | 60           | 100          |
| - Vorden ( <i>Almenseweg</i> )                                                 | 50          | 70           | 50         | 70           | 100          | 140          |
| - Steenderen ( <i>Bronckhorsterweg</i> )                                       | 0           | 0            | 45         | 60           | 45           | 60           |
| - Hummelo ( <i>Zelhemseweg</i> )                                               | 0           | 0            | 40         | 60           | 40           | 60           |
| <b>Woningbouw buitengebied</b> ( <i>woningsplitsing, VAB's, landgoederen</i> ) | 100         | 200          | 100        | 200          | 200          | 400          |
| <b>Totaal</b>                                                                  | <b>725</b>  | <b>1,035</b> | <b>670</b> | <b>1,015</b> | <b>1,415</b> | <b>2,070</b> |

\* excl. Aantallen waar al akkoord op is gegeven (2019-2020)



**gemeente Bronckhorst**

# WERKWIJZE



**gemeente Bronckhorst**

# WAAR STARTEN WE MEE?

## Voorstel

- |                                                  |                           |
|--------------------------------------------------|---------------------------|
| 1. Hengelo: De Kwekerij                          | 1 <sup>e</sup> helft 2022 |
| 2. Zelhem: Hummeloseweg                          | 2 <sup>e</sup> helft 2022 |
| 3. Vorden: Almenseweg                            | 1 <sup>e</sup> helft 2023 |
| 4. Steenderen: Bronckhorsterweg                  | 2 <sup>e</sup> helft 2023 |
| 5. Hummelo: <i>analyse alternatieve locaties</i> | 2022                      |



# WERKWIJZE: REGIE OP UITWERKING

## Hoofddoel:

- Regie voeren 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 (zie ook hierna)
- Voor de kern Hummelo daaraan voorafgaand een ontwerpend onderzoek uit te voeren voor de beoogde of alternatieve uitbreidingslocaties
- Ruimtelijke procedures: bestemmingsplan, omgevingswet

## Communicatie:

- Doel - onze inwoners zijn tijdig en goed geïnformeerd



# 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

# LOCATIEPASPOORTEN (VOORBEELD)

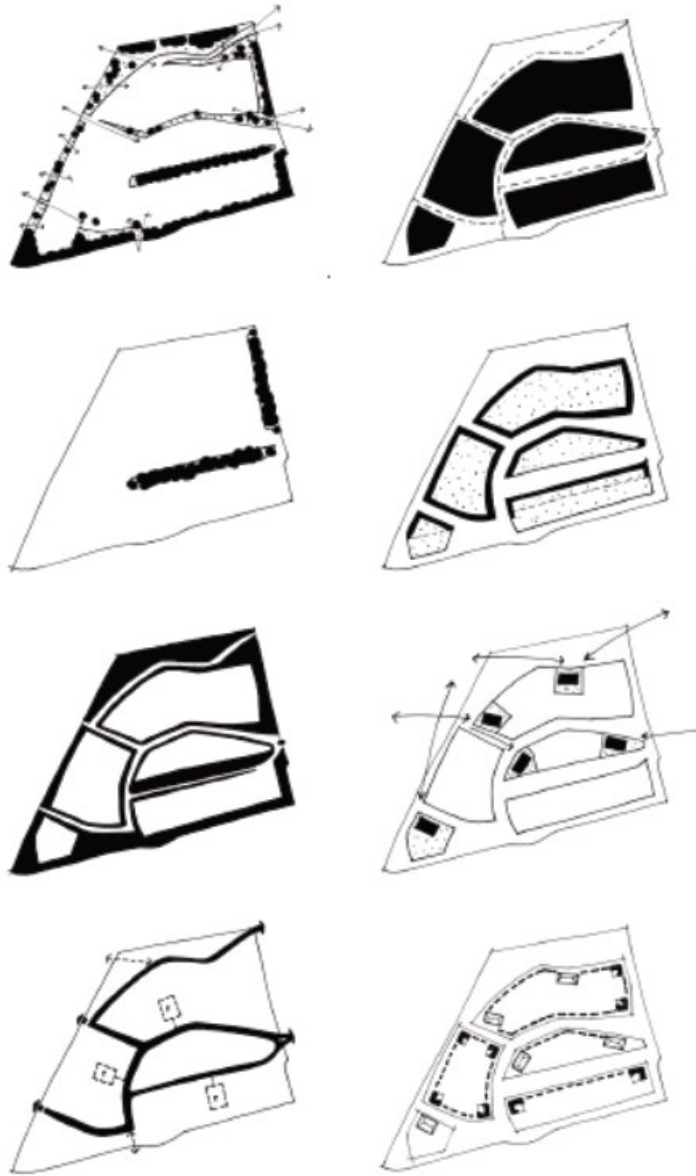
|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Eigenaar:                     | XXX          |
| Omvang:                       | 34,8 ha      |
| Hoofdstructuur:               | 10%          |
| Netto omvang:                 | 31,4 ha      |
| Beoogde 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**



# LOCATIEPASPOORTEN (VOORBEELD)

- Hoofdstructuur



# LOCATIEPASPOORTEN (VOORBEELD)



- Referentiebeelden /  
duiding sfeer



gemeente Bronckhorst

