



gemeente Bronckhorst

Beargumentering
Nieuwe woningbouwlocaties Hengelo en Zelhem

BRONCKHORST



gemeente Bronckhorst

Versie
December 2022

Projectteam:
Harm Leijssen
Gerard Amersfoort
Janine Geerse
Bernadette Arends
Frank Maas (SAB)







Inhoud

1. Inleiding	6
2. Woningbouwopgave, waarom gaan we woningen bouwen?	8
3. Werkwijze	9
4. Hengelo	14
5. Zelhem	22



1. Inleiding

De gemeente Bronckhorst heeft vijf uitbreidingslocaties aangewezen voor woningbouw. Dit rapport beschrijft het proces dat is doorlopen tot aan de keuze voor de locaties in februari 2022, een uitleg van de werkwijze en een beschrijving van de gemaakte afwegingen om tot de keuze van de locatie in Hengelo en Zelhem te komen. 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. 1.700 tot 2.200 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, mits de leefbaarheid in en de klimaatadaptiviteit van de kernen niet onder druk komt te staan. 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, klimaatadaptiviteit en biodiversiteit 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 inbreiding en de extra woningen in het buitengebied niet in de behoefte aan woningen kunnen voorzien en dat de gemeente op zoek moet naar nieuwe woningbouwlocaties aan de randen van de kernen voor ca. 660 tot 1.160 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 gewerkt met woningdichtheden van 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.

De projectgroep heeft advies gegeven aan het College. Het College heeft uiteindelijk de definitieve woningbouwlocaties aangewezen.

2. Woningbouwopgave, waarom gaan we woningen bouwen?

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 (exclusief primaire groenstructuren op of rondom de locatie);
 - Locaties groter dan 5ha, aftrek van 10% hoofdstructuur (aanne);
 - Locaties kleiner dan 5ha, aftrek van 5% hoofdstructuur (aanne);
- Programmatische capaciteit met verschillende woningbouwdichtheden (10-25 won./ha).

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 worden bepaald 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. Na het vaststellen van de locaties op basis van het verrichte onderzoek is of wordt er een *startdocument* per gekozen locatie gemaakt, waar de uiteindelijke uitgangspunten voor de desbetreffende locatie zijn/ 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 wijken, evenals van de in het afwegingskader gebruikte uitgangspunten zoals de woningdichtheid (zie hiervoor). Er is nu enkel gebruikt gemaakt van vergelijkbare getallen en criteria voor alle locaties, zodat deze vergeleken kunnen worden. Uiteindelijk heeft het College, mede op basis van het verrichte onderzoek, het besluit genomen welke locaties als uitbreidingslocatie voor woningbouw in aanmerking komen.

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, mogelijkerwijs 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 wordt een lage score behaald als de basiskwaliteit van het landschap goed is, en een hogere score als de basiskwaliteit matig of slecht is;
 - In te schatten criteria
 - Te faseren > als de locatie naar verwachting makkelijk is te faseren, dan scoort de locatie hoog;
 - Ontwikkelsnelheid > 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 een sociaal economische route of de route over bestaande erftoegangswegen kort is, zonder dat op die routes extra verkeerskundige en veiligheidsmaatregelen genomen moeten worden, dan scoort de locatie hoog. Kunnen de bestaande wegen eenvoudig voorzien worden van extra maatregelen dan scoort de locatie gemiddeld;
 - 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 uiteindelijke inpasbaarheid, met 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 behouden en versterken. De locatie scoort laag wanneer woningbouw niet of in beperkte mate is in te passen;
 - Klimaatadaptatie > indien er zicht is om op de locatie klimaatadaptieve kansen in te lossen door ontwikkeling, dan scoort de locatie hoog. Hiervoor wordt bijvoorbeeld ook gekeken naar de mogelijke wateroverlastsituatie o.b.v. de stresstestkaarten;
 - 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 op het moment van het invullen van het afwegingskader;
 - Ontwikkelrisico's > ontwikkelrisico's kunnen kostenverhogend en vertragend werken. Hoe meer sprake is van potentiële ontwikkelrisico's (inschatting) hoe lager de locatie scoort. Eigendomspositie speelt daar ook in mee. Op voorhand moet geen sprake zijn van onoverkomenlijke haalbaarheidsproblemen.
- Enkele criteria hadden overigens een dubbele waarde, omdat deze belangrijk werden gevonden in de afweging. Dit betrof de volgende criteria:
- Eigendomssituatie
 - Transformatielocatie
 - Ontwikkelsnelheid
 - Kansen voor ruimtelijke impuls/verbetering dorpsafronding
 - Nabijheid voorzieningen



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 het college 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.
- Varsselseweg: aan de zuidzijde van dezelfde wig kan rondom de Varsselseweg in aanvulling op het verzorgingscentrum, het naastgelegen park en de naastgelegen buurt mogelijk

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.

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: 9,1ha.
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: 5,4 ha.
Hoofdstructuur: 10%

Netto omvang: 4,9 ha.

Capaciteit# woningen
10 w/ha. 48
15 w/ha. 73
20 w/ha. 97
25 w/ha. 122

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

DE KWEKERIJ



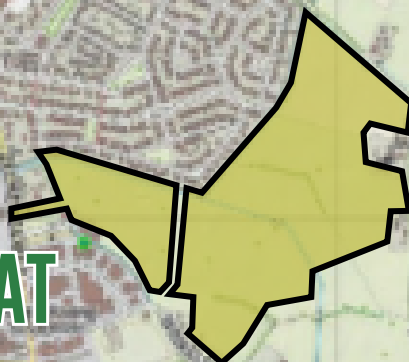
RUURLOSEWEG



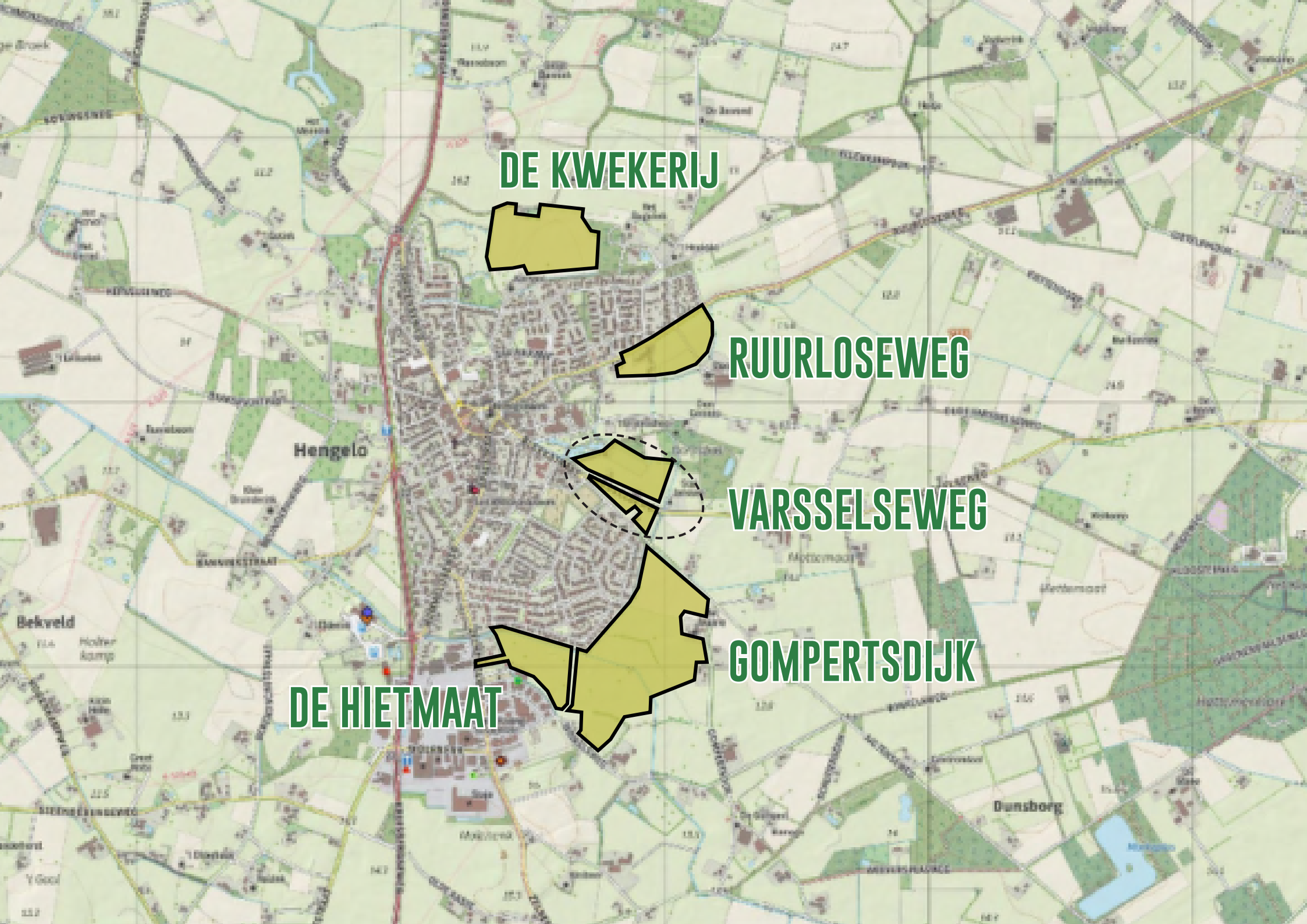
VARSSESEWEG



GOMPERTSDIJK



DE HIETMAAT



Afwegingskader Hengelo

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

- Eigendomssituatie: Voor de Gompertsdijk, Varsselseweg 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 Varsselseweg blijft iets achter, maar is ook acceptabel.
- Milieuhindercontouren: Over de locaties De Hietmaat, Varsselseweg 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 beperkt milieuhindercontouren over de locatie heen liggen, maar er dient wel rekening mee gehouden

te worden. Beide locaties scoren daarmee relatief 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. Het landschap is goed herkenbaar, scoort goed op basiskwaliteit landschap en goed op basiskwaliteit natuur. Gompertsdijk is open van karakter. Woningbouw zou dan zeer zorgvuldig ingepast moeten worden. Ruurloseweg en Varsselseweg 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 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 locatie Ruurloseweg. Dat geldt ook voor de locaties Varsselseweg en de Gompertsdijk. Voor beide gebieden geldt dat de bereikbaarheid vanuit het zuiden lastig is, omdat hier in het buitengebied geen goede wegen liggen die een bovenlokale functie hebben zoals een sociaal economische route. De Hietmaat ontsluit via een bedrijventerrein (niet wenselijk) en voor de Gompertsdijk moet verkeer altijd door het centrum van Hengelo. Deze locaties scoren daarmee niet optimaal. Voor de Ruurloseweg, Varsselseweg 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. De kans dat de provincie toe staat een extra aansluiting op de N316 te maken is minimaal, maar heeft wel de voorkeur. Ontsluiten van de Kwekerij via de Vordenseweg en/of de Heurne vraagt om herinrichting van de oostelijke poot van de rotonde met de N316, hier is erg weinig ruimte om een goed ontwerp te maken. De Heurne heeft voldoende breedte om eventueel extra verkeer aan te kunnen. Uit nader onderzoek moet blijken of een nieuwe buurt getalsmatig op de Heurne kan worden ontsloten.

- Kansen voor ruimtelijke impuls/verbetering dorpsafronding: Voor De Kwekerij en de Gompertsdijk geldt dat er een kans is voor een verbetering van de huidige dorpsafronding. 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 ingrijpend: de locatie heeft enorm veel randen die grenzen aan het landschap. Voor de Varsselseweg en de Ruurloseweg geldt dat deze locaties in het zicht liggen op het omliggende landschap. Dit zicht op het omliggende landschap wil de gemeente graag vrij houden van nieuwe bebouwing. De Kwekerij en De Hietmaat hebben al een besloten ligging en daarom ziet de gemeente 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.

- 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 zonnenveld naast de locatie De Kwekerij biedt voor deze locatie overigens wel een ruimtelijke aanleiding om extra in te zetten op klimaatadaptatie. Als men van uit klimaat kijkt naar de kans van wateroverlast bij de bouwlocaties blijkt dat alle bouwlocaties in meer of mindere mate gevoelig zijn voor 'schade'. Dit speelt het meest bij de Varsselseweg en De Hietmaat, iets minder bij de Gompertsdijk en De Kwekerij. Alleen de Ruurloseweg springt hier in positieve zin uit.
- Nabijheid voorzieningen: Alle locaties liggen iets verder van de bestaande voorzieningen zoals het centrum van Hengelo, zorgfuncties danwel

scholen. De Kwekerij en de Varsselseweg 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.
- Ontwikkelrisico'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.



BRONCKHORST WONINGBOUW

Afwegingskader locatiekeuze
Leidraad voor overleg



HENGEL
GOMPERTSDIJK
DE KWEKERIJ
DE HIETMAAT
RUURLOSEWEG
VARSELSEWEG
BEGRAAFPLAATS



feiten				
Eigendommen	Transformatielocatie	Omvang locatie, ook i.r.t. opgave kern	Milieuhyndercontour	Ligging in waardevol landschap
✗	✗	✓✓✓	✓✓✓	✓✓
✓✓	✗	✓✓✓	✓✓	✓
✓✓✓	✗	✓✓✓	✗	✓✓✓
✓	✓✓	✓✓✓	✗	✓
✓	✗	✓✓	✓	✓
✓✓✓	✗	✓	✓✓✓	✓✓✓

scoren									
Te faseren	Ontwikkelsnelheid	Ontsluiting/bereikbaarheid	Kansen voor ruimtelijke impuls / verbetering dorpsafroning	Landschappelijke inpasbaarheid	Klimaatadaptatie	Nabijheid voorzieningen	Draagvlak omgeving	Ontwikkelsico's	
✓✓	✓	✓	✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓	✓✓	
✓✓✓	✓✓	✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓	
✓✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓	
✓✓	✓	✓✓✓	✓✓	✗	✓✓✓	✓✓✓	✓	✓✓	
✓✓✓	✓✓	✓✓	✗	✓	✓	✓✓✓	✓	✓✓	
✗	✓✓✓	✓✓✓	✗	✓✓✓	✓✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	

resultaat	
Totaal puntenscore locatie	Rangschikking locatie per kern
27	5
37	1 ★
35	3 ★
33	4
26	6
36	2 ★

capaciteit			
bij 10 woningen / hectare	bij 15 woningen / hectare	bij 20 woningen / hectare	bij 25 woningen / hectare
178	267	356	445
81	122	163	204
49	74	99	124
48	73	97	122
36	55	73	91
6	9	12	15



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, Hieronder is een integrale onderbouwing te vinden.

Als wordt gekeken naar de (stedenbouwkundige) 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 en de bijbehorende zichtlijnen. De inpasbaarheid is daarmee beperkt. Maar belangrijker: voor beide locaties geldt dat deze onderdeel zijn van het landschap dat de gemeente graag vrij wil houden

van bebouwing (groene wig) aan de oostzijde van het dorp. 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 woningbouwontwikkeling aldaar 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 tussen ruimtelijke hoofdstructuren, feitelijk 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 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 op het bedrijventerrein (inperking van de vergunde bedrijfscategorieën). 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.

Nader onderzoek naar de ontsluiting van De Kwekerij zal moeten plaatsvinden. Duidelijk is wel dat er nieuwe infrastructuur aangelegd of bestaande straten aangepast moeten worden om de Kwekerij bereikbaar te maken

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 locaties Ruurloseweg (maar is een relatief drukke autoverbinding en kent een smal wegprofiel), de Varsselseweg 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.

Alles afgewende heeft De Kwekerij derhalve de voorkeur van het gemeentelijke projectteam en het college.

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

Voordelen gekozen locatie

- 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 ruimtelijke hoofdstructuur van Hengelo;
- 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, waarmee de ambitie om het dorp zo min mogelijk te belasten met extra autoverkeer mogelijkerwijs kan worden ingelost. Daar is echter wel de medewerking van Provincie bij benodigd;

- Goede mogelijkheden voor ontsluiting van de buurt voor langzaam verkeer, over bestaande structuren.

Aandachtspunten gekozen locatie

- 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;
- Mogelijke milieuhindercontour nabijgelegen agrarisch bedrijf.



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. 3,5ha 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. 1,7ha groot.
- Stephanotweg: aan de noordzijde van de kern ligt een groene wig. Deze wig kan gedeeltelijk ingevuld worden met woningbouw (tussen de Stephanotweg 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 Stephanotweg. Deze kleine locatie kan eigenstandig worden ontwikkeld, maar kan ook in combinatie met de Stephanotweg 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.

STEPHANOTISWEG



Omvang: 5,7 ha.
Hoofdstructuur: 10%

Netto omvang: 5,1 ha.

Capaciteit	# woningen
10 w/ha.	50
15 w/ha.	76
20 w/ha.	101
25 w/ha.	127

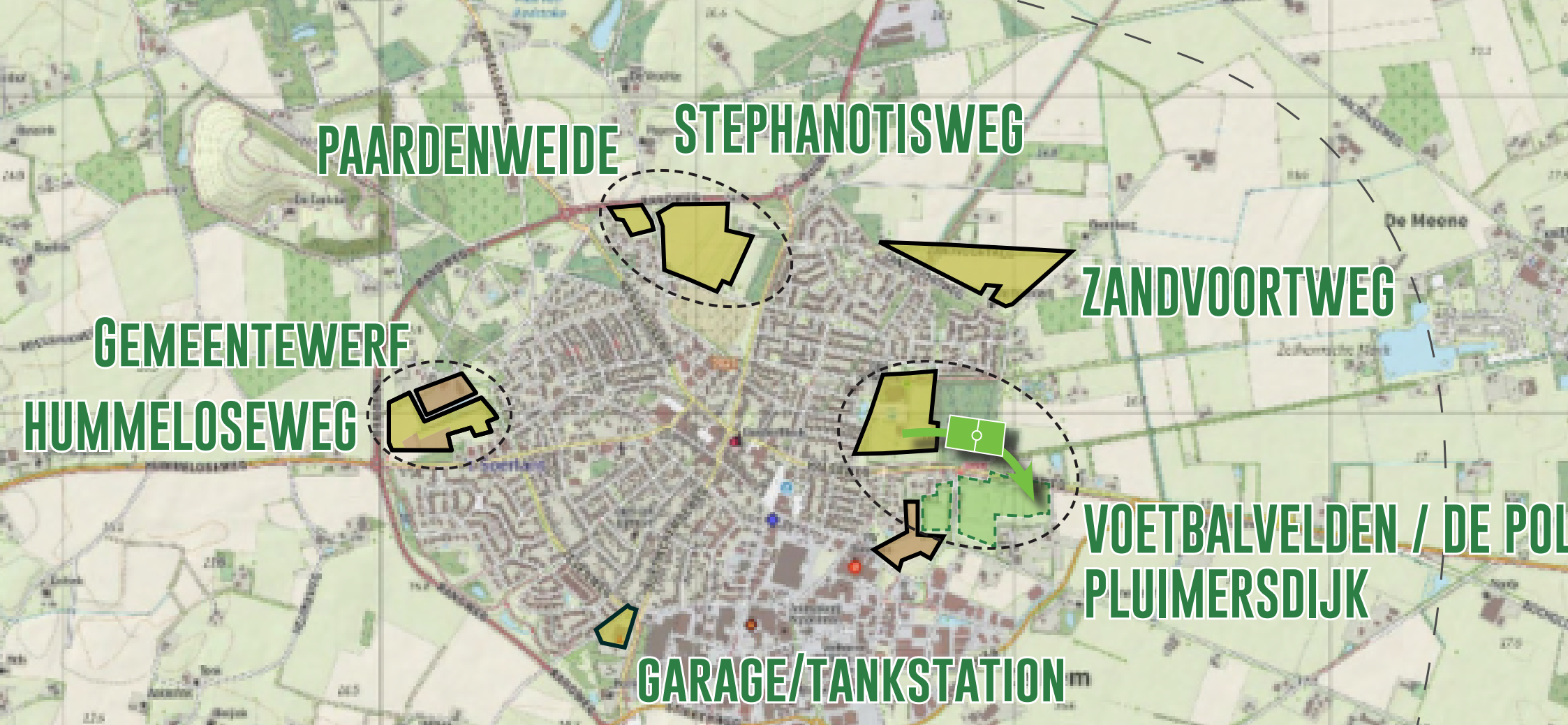
ZANDVOORTWEG



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



VOETBAL / DE POL



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

HUMMELOSEWEG



Omvang: 4,2 ha.
Hoofdstructuur: 5%

Netto omvang: 4,0 ha.

Capaciteit	# woningen
10 w/ha.	39
15 w/ha.	59
20 w/ha.	79
25 w/ha.	99

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

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

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

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

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 meerdere gronddelen in bezit zijn 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

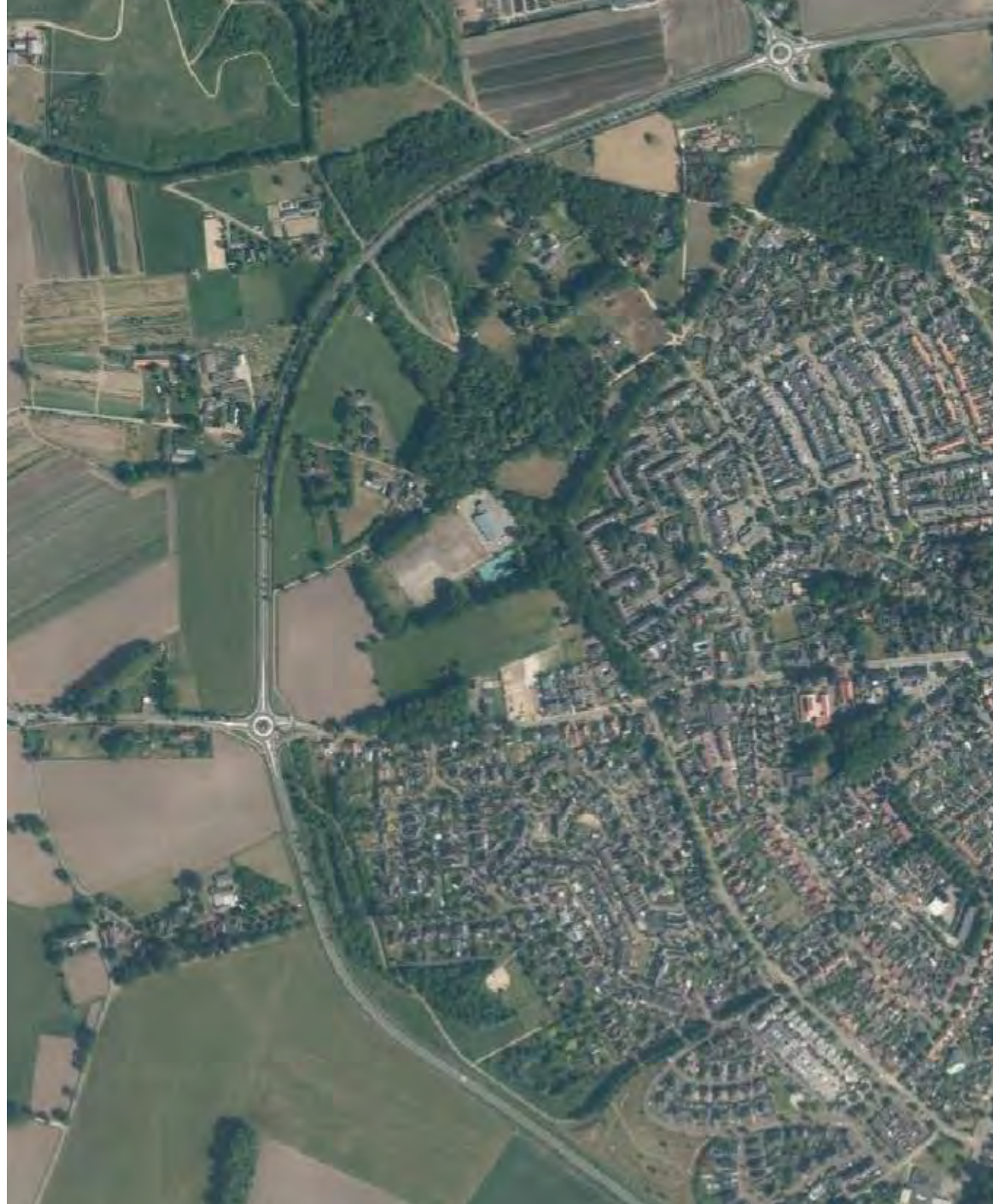
bijzonder waardevol. Veelal betreffen het locaties die in landschappelijke 'kamers' liggen, open ruimten binnen sterke landschappelijke structuren. Dat neemt niet weg dat bij deze locaties geldt dat de bestaande landschappelijke structuren wel gerespecteerd en ingepast dan wel versterkt moeten worden.

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

- 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 (niet direct). 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 zandweg (herprofilen) en 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 zorgvuldig te gebeuren en biedt 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 klimaatadaptieve maatregelen te nemen. De nieuwe buurt wordt klimaatadaptief 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. Op de locatie Hummeloseweg kunnen echter wel de nodige klimaatadaptieve problemen waar de aanliggende Bloemenbuurt nu mee kampt worden opgelost. Dat gaat met name om de waterproblematiek. De locatie Hummeloseweg kan een deel van het water uit deze buurt gaan bergen. Dat wordt door het projectteam als belangrijke win-win-kans gezien!
- 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 nieuwbouwgebied en betreffen zijtuinen, waarbij de structuur al anticipeert op het doortrekken van de ruimtelijke structuur naar de locatie Hummeloseweg.

- Ontwikkelrisico'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.



BRONCKHORST WONINGBOUW

Afwegingskader locatiekeuze
Leidraad voor overleg



ZELHEM

STEPHANOTISWEG

ZANDVOORTWEG

VOETBALVELDEN / DE POL

HUMMELOSEWEG

PLUIMERSDIJK

GARAGE / TANKSTATION

PAARDENWEI



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

resultaat		capaciteit			
Totaal puntenscore locatie	Rangschikking locatie per kern	bij 10 woningen / hectare	bij 15 woningen / hectare	bij 20 woningen / hectare	bij 25 woningen / hectare
34	5	67	100	134	168
16	6	50	75	100	125
42	3 ★	45	68	91	114
43	2 ★	33	49	66	83
33	5	14	21	28	35
45	1 ★	8	13	17	22
36	4	7	11	14	18



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 onderbouwing 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. De Hummeloseweg zou -indien op termijn wenselijk- uitgebreid kunnen worden met de locatie Gemeentewerf. Beide locaties zouden integraal ontwikkeld kunnen worden. Dat maakt dat dit criteria niet doorslaggevend is.

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 vier aspecten: bereikbaarheid/ontsluiting, eigendom/faseerbaarheid, aansluiting op bestaande bebouwing 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.

Ook de faseerbaarheid/grondeigendom 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 Stephanotisweg zijn er meerdere, verschillende grondeigenaren. Dit maakt dat er meer plannings- en ontwikkelrisico's in de tijd zijn.

De aansluiting op het bestaande deel van het dorp is op de locatie Hummeloseweg gemakkelijk te realiseren. Er kan gemakkelijk aangetakt worden op bestaande structuren en aangesloten worden op omliggende buurten

De Stephanotisweg is meer een 'eiland' in het dorp. De locatie ligt gevoelsmatig 'achter' de begraafplaats en het bosje oostelijk van de locatie. Westelijk grenst de locatie op de achtertuinen van bestaande woningen. Dat maakt dat deze locatie wat lastiger en/of als vanzelfsprekend is aan te haken op de bestaande structuur van Zelhem.

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.

Voordelen gekozen locatie

- 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.
- Aansluiting op bestaande ruimtelijke structuur en omliggende buurten .

Aandachtspunten gekozen locatie

- 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 Zelhem en in combinatie met de Gemeente Werf (gebiedsontwikkeling);
- Rekening houden met molenbiotoop;
- Nog geen definitief besluit locatie gemeentewerf.





gemeente Bronckhorst

