



Beargumentering nieuwe woningbouwlocaties

OUDE IJSSELSTREEK



Versie
oktober 2023

Projectteam:
Harm Leijssen
Thomas van Rijbroek
Frank Maas (SAB)





Inhoud

1. Inleiding	6
2. Woningbouwopgave, waarom gaan we woningen bouwen?	8
3. Werkwijze	9
4. Cluster Varsseveld	14
5. Cluster Ulft en Gendringen	22
6. Cluster Etten, Terborg en Silvolde	30



1. Inleiding

De gemeente Oude IJsselstreek heeft vijf uitbreidingslocaties aangewezen voor woningbouw. Dit rapport beschrijft het proces dat is doorlopen tot aan de keuze voor de locaties in 2021, een uitleg van de werkwijze en een beschrijving van de gemaakte afwegingen om tot de keuze van de locaties te komen. Net zoals in andere delen van Nederland is er een groeiende behoefte aan woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. Zoals blijkt uit onderzoek¹⁾ gaat dit over een substantieel aantal. De gemeente heeft als ambitie om ca. 2.250 woningen in de periode 2020-2030 binnen de gemeente Oude IJsselstreek te realiseren. Woningbouwprojecten zijn echter 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 inbreidingslocaties 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 voor 2020) en omvatten ca. 750-1.250 woningen (inschatting). De locaties zijn overigens grotendeels niet in eigendom van de gemeente. De gemeente is daarom afhankelijk van eigenaren om tot ontwikkeling te komen. Dat kan er toe leiden dat een locatie potentieel niet volledig ingevuld kan worden.

Conclusie is dat inbreiding niet in de behoefte aan nieuwe woningen kan voorzien en dat de gemeente op zoek moet naar nieuwe woningbouwlocaties aan de randen van de kernen voor ca. 1.000 tot 1.500 woningen, locaties waar relatief snel ontwikkeld kan worden gezien de opgave vóór 2030. De gemeente wil deze locaties graag verdelen over de woonclusters Varsseveld, Ulft/Gendringen en Etten/Terborg/Silvolde, zodat een evenwichtige spreiding van nieuwbouwlocaties binnen de gemeente ontstaat. Dat is nodig omdat een Varssevelder naar

verwachting niet snel een nieuwbouwwoning in Ulft zal betrekken en andersom. Bewoners zijn veelal gehecht aan hun eigen kern. Woningzoekenden krijgen de kans om binnen of in de buurt van hun eigen kern een nieuwe woning te betrekken.

Er zijn twee nieuwbouwlocaties aangewezen in wooncluster Varsseveld. Er zijn de laatste jaren weinig woningen toegevoegd aan de kern, maar de werkgelegenheid is wel flink doorgegroeid. Nieuwe woningen zijn nodig om de groei te blijven faciliteren. De situatie is in Varsseveld redelijk urgent. Doel is om hier als eerste te starten met de uitwerkingen en de daadwerkelijke bouw. Wooncluster Ulft / Gendringen krijgen ook twee nieuwbouwlocaties, één in Gendringen en één in Ulft. Een laatste nieuwbouwlocatie is aangewezen in het wooncluster Etten / Terborg / Silvolde.

Voorwaarde is wel dat de woningbouwlocaties passend in haar omgeving worden gerealiseerd. De sfeer en uitstraling van de kernen en de ongedwongen sfeer in de Achterhoek zijn uitgangspunt voor de ontwikkeling. We zetten in om een Achterhoekse woonmilieu te creëren: ruimte, groen en natuur, passende architectuur en natuurlijk een buurt passend bij het 'noaberschap'. 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

15-20 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 prijscategorieën. De eerste inschatting van 15-20 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.

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 uitbreidingslocaties per wooncluster in beeld zijn gekomen.

De projectgroep heeft advies gegeven aan het College en de Gemeenteraad, op basis van navolgende afwegingen. De Gemeenteraad heeft op advies van het college uiteindelijk de definitieve woningbouwlocaties aangewezen.

1) Presentatie Companen, 'Perspectief op woningbouw Oude IJsselstreek, toelichting bevindingen', d.d. 1 april 2021

2. Woningbouwopgave, waarom gaan we woningen bouwen?

Gemeente Oude IJsselstreek heeft de ambitie om ca. 2.250 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.

De regio Achterhoek en gemeente Oude IJsselstreek komen uit een periode waarin vanwege een voorspelde krimp van het aantal inwoners de woningbouwprogrammering fors omlaag was bijgesteld. Dit heeft eind 2016 uiteindelijk geresulteerd in de vaststelling van de Beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek waarin de bouw van circa 240 woningen tot en met 2025 voorzien was. Intussen kende de woningmarkt een sterk herstel na de terugval in de jaren na de financiële crisis. Er was sprake van een langdurige hoogconjunctuur, de vraag naar nieuwe woningen werd extra aangejaagd door de lage rentestand en structurele hogere immigratie dan was voorzien. Naar aanleiding van het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidonderzoek 2017 (AWLO) heeft de gemeenteraad de woningbouwplanning een eerste maal naar boven bijgesteld. Tot en met 2025 was er behoefte aan 100 tot 150 woningen per jaar. Om hier beleidsruimte voor te geven zijn in de 2019 de

Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek en de Lokale Kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek vastgesteld. Eind 2020 bleek dat er behoefte was aan een versnelling van de woningbouwproductie en aan een woningbouwplanning voor de langere termijn tot en met 2030. Dit is vastgelegd in een motie die door de raad in november 2020 is aangenomen. De verkenning en uitwerking hierna heeft geresulteerd tot het vaststellen van de hierboven vermelde ambitie van 2250 woningen tot en met 2030 en het aanwijzen van vijf uitbreidingslocaties in april 2021. Gelijktijdig hiermee zijn de Lokale Kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek geactualiseerd.

Om versnelling van de woningbouwaantallen te realiseren is aanvullend in 2021 het besluit genomen 5 uitbreidingslocaties aan te wijzen, verdeeld over 4 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 is ook in regionaal verband afgestemd.



3. Werkwijze

In de afgelopen periode is geïnventariseerd welke plekken 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 andere functies dan wonen die potentieel interessant zouden kunnen zijn voor (transformatie naar) 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 tot een veertien potentiële uitbreidingslocaties geleid.
- 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 (aaname);
 - Locaties kleiner dan 5ha, aftrek van 5% hoofdstructuur (aaname);
 - Programmatische capaciteit met verschillende woningbouwdichtheden (15-20 won./ha).

Capaciteit locaties

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. Er zal na de uiteindelijke keuze van een locatie nog nader worden bepaald welke dichtheid / mate van uitgeefbaarheid / woningaantallen voor de desbetreffende locatie passend zijn, 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 *startnotitie* per gekozen locatie gemaakt en voor besluitvorming aan het bestuur voorgelegd, waar de uiteindelijke uitgangspunten voor de desbetreffende locatie zijn/worden vastgelegd.

Afwegingskader

Doel is om per wooncluster één of meerdere locaties voor woningbouw aan te wijzen. De locaties die uit de inventarisatie zijn voortgekomen, zijn per wooncluster (Varsseveld, Ulft/Gendringen en Etten/Terborg/Silvolde) onderling afgewogen op de op de volgende pagina aangegeven criteria om tot een rangorde van locaties per wooncluster 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 en voor de besluitvorming van de Raad duidelijkheid te verschaffen. Er is nu enkel gebruikt gemaakt van vergelijkbare getallen en criteria voor alle locaties, zodat deze vergeleken kunnen worden. Uiteindelijk heeft de Raad op advies van het College, mede op basis van het verrichte onderzoek en het advies van de projectgroep, het besluit genomen welke locaties als uitbreidingslocatie voor woningbouw in aanmerking komen.



De volgende criteria zijn gehanteerd in het afwegingskader:

- Capaciteit > is de locatie van een behoorlijke omvang, dan kan de woningbouwopgave worden opgelost, zonder bijvoorbeeld meerdere (kleinere) locaties in stelling te brengen, met wellicht een vertragende of risicoverhogende werking als gevolg. Een behoorlijke omvang en daarmee een hoge capaciteit -weliswaar passend bij de desbetreffende kern- scoort hoog;
- Eigendom (ontwikkelingsnelheid) > de eigendomssituatie wordt beschouwd. Is de gemeente eigenaar dan scoort de locatie hoog, evenals in de situatie dat de gemeente geen eigenaar is, maar er sprake is van slechts 1-2 eigenaren. Deze situaties bevorderen immers de mogelijkheden om snel tot ontwikkeling te komen en het ontwikkelrisico neemt af;
- Inpasbaarheid binnen structuur kern > als er wordt gekeken naar de structuur van de desbetreffende kern, is de potentiële locatie logisch of vanzelfsprekend passend binnen deze stedelijke structuur en de begrenzing/vorm van de huidige kern? Bij een goede inpasbaarheid scoort de locatie hoog;
- Inpasbaarheid in landschappelijke structuur > kijkend naar de landschappelijke structuur, is de locatie binnen de structuur

te ontwikkelen, zonder de landschappelijke structuur onevenredig te beschadigen? Of zijn er landschappelijke relictten die ongemoeid moeten worden gelaten? Biedt het landschap wellicht ook kansen voor een specifiek woonmilieu of kan ontwikkeling helpen om de landschappelijke structuur te versterken? Bij een goede inpasbaarheid scoort de locatie hoog;

- Bereikbaarheid (auto) > als de locatie in de bestaande situatie voor de auto makkelijk te bereiken is zonder dat op die routes extra verkeerskundige en veiligheidsmaatregelen genomen moeten worden, of via beperkte aan te leggen nieuwe infrastructuur, dan scoort de locatie hoog. Kunnen de bestaande wegen eenvoudig voorzien worden van extra maatregelen dan scoort de locatie gemiddeld;
- Nabijheid bestaande 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;

- Complexiteit 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;
- Faseerbaarheid / risico > als de locatie naar verwachting makkelijk is te faseren, dan scoort de locatie hoog;
- Veel kavels in te passen? > de complexiteit neemt toe (en daarmee neemt naar verwachting ook de ontwikkeltempo af) als er veel bestaande kavels moeten worden ingepast binnen de ontwikkeling. Bij veel bestaande kavels scoort de locatie dus laag;
- Buren met uitzicht op locatie? > hoe meer mensen uitzicht hebben op de locatie, hoe meer potentiële bezwaarmakers danwel hoe meer onderhandelende gesprekken benodigd zijn om tot ontwikkeling te komen. Daarom scoort de locatie hoog wanneer er weinig of geen buren zijn met uitzicht op de locatie (bijvoorbeeld vanuit een bestaande wijk);
- Beleving / onderscheidend woonmilieu > als we kijken naar de sfeer en structuur van de locatie (landschappelijke elementen, positie in dorp, specifieke voorzieningen, waterpartijen, etc), is er dan voldoende potentie om een onderscheidend woonmilieu te creëren? Zo ja, scoort de locatie hoog;

- Draagvlak > 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;
- Versterking beleving dorpsrand > 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;

Enkele criteria hadden overigens een dubbele waarde, omdat deze belangrijk werden gevonden in de afweging. Dit betrof de volgende criteria:

- *Capaciteit*, omdat dit veel zegt over hoe snel de woningbouwopgave kan worden bereikt en hoeveel locaties potentieel nodig zijn;
- *Eigendom (ontwikkelingsnelheid)*, omdat een locatie in eigendom van de gemeente snel opgepakt kan worden en er sprake is van urgentie;
- *Faseerbaarheid / risico*, dit heeft uiteraard te maken met zorgvuldige en verantwoorde ontwikkeling;
- *Beleving / onderscheidend woonmilieu*, omdat we de ambitie hebben om een Achterhoeks woonmilieu te creëren, maar dan moet de locatie wel geschikt zijn;
- *Draagvlak (inschatting)*, omdat we het als gemeente belangrijk vinden dat inwoners de locatie in potentie onderschrijven.

[illegible]

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 locatiepaspoort (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.

In februari 2021 is gestart met het inventariseren van mogelijke locaties binnen de gemeente, op basis van het deskresearch en het veldonderzoek. Bij enkele overleggen met diverse vakdisciplines is gekomen tot een korte lijst 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.

Dit heeft geleid tot een raadsbesluit omtrent de nieuwbouwlocaties in de kernen, die de basis vormt om over te gaan tot het maken van de startnotities en de locatiepaspoorten voor de locaties.

4. Varsseveld

In beeld zijnde locaties voor woningbouw

In Varsseveld is sprake van (de grootste) urgentie voor nieuwbouwwoningen. Qua looptijd, maar ook op kwantitatief gebied. Er zijn de laatste jaren immers weinig woningen toegevoegd in Varsseveld, terwijl de vraag er wel degelijk is, blijkt uit onderzoek van Companen²⁾. De economie is gegroeid, vooral in Varsseveld, alleen het aantal huishoudens blijft dus achter. Om (de groei van) de economie op peil te houden is juist hier een zwaartepunt van woningbouw nodig, mede ook op verzoek van ondernemers in Varsseveld. Het is daarom de wens om binnen de gemeente te starten met woningbouw in Varsseveld, met ook een behoorlijke capaciteit. Daarom heeft de Raad bepaald om bij Varsseveld twee locaties aan te wijzen.

In Varsseveld zijn -naast de mogelijke inbreidingslocaties binnen de kern- de volgende potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw in beeld geweest:

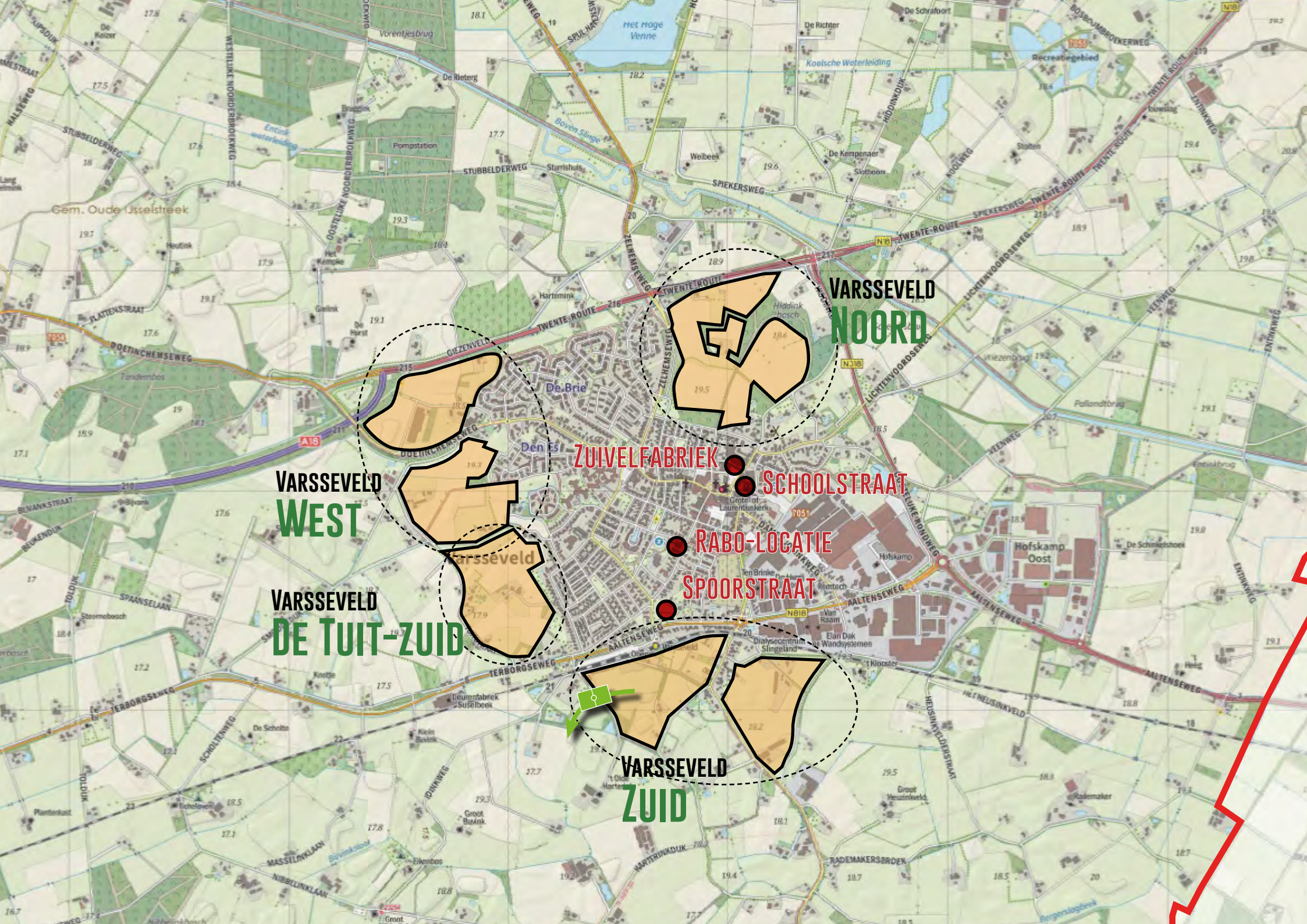
- West: aan de noordwestzijde van het dorp ligt er tussen de A18 en het bestaande dorp rondom de Doetinchemseweg een locatie die potentieel goed bereikbaar is per auto en waarbij aan deze zijde van het dorp een nieuwe dorpsentree en een nieuwe dorpsrand kan ontstaan. Dit betreft de locatie West. De locatie is ca. 30ha groot. Een deel van de locatie is geluidsbelast (N18).

- De Tuit Zuid: tussen bovenstaande locatie en de Terborgseweg ligt de locatie De Tuit Zuid. Deze locatie betekent een westwaartse uitbreiding van de kern tot aan de Tuitstraat. De locatie is ca. 18ha groot.
- Noord: als wordt gekeken naar de bebouwde structuur van Varsseveld, valt op dat aan de noordoostzijde van de kern een deel niet is ingevuld met bebouwing. De locatie kenmerkt zich door grote bosopstanden en tussenliggende agrarische velden. De velden tussen de bosopstanden en landschappelijke structuren betreffen een potentiële mogelijkheid om woningbouw te realiseren. De locatie zoals hiernaast aangegeven is ca. 26ha groot. Een deel van de locatie is geluidsbelast (N18).
- Zuid: ten zuiden van het spoor is lintbebouwing aan de Sinderenseweg te vinden. Door deze lintbebouwing en de aanwezigheid van het station is deze locatie in beeld gekomen. Grofweg hebben we het hier over het agrarische veld ten oosten van de lintbebouwing tot aan de Gelderkampstraat, en het gebied tussen de lintbebouwing, Idinkweg en de Harterinkdijk, inclusief het sportcomplex. De locatie is ca. 30ha groot.

Op de volgende pagina's zijn bovenstaande locaties per criterium tegenover elkaar afgewogen. Daar kwam een score uit. Overigens is het afwegingskader

- zoals eerder beschreven- een *hulpmiddel* voor het voeren van de discussie over de locaties en er kon daarom van de uitkomst worden afgeweken.

2) Presentatie Companen, 'Perspectief op woningbouw OudelJsselstreek, toelichting bevindingen', d.d. 1 april 2021



Afwegingskader Varsseveld

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

- Capaciteit > gezien de wens van de gemeente zijn er behoorlijk grote locaties bestudeerd om in de woningbouwbehoefte te kunnen voorzien. Drie van de vier locaties hebben een omvang van 25-30ha. De andere locatie is wat kleiner, maar nog steeds behoorlijk in omvang. Er zijn daarom geen grote verschillen in score.
- Eigendom (ontwikkelingsnelheid) > de gemeente heeft weinig tot geen grondbezit op de locaties. Er is daarom gekeken naar de hoeveelheid eigenaren op de locaties. Bij Noord en West is sprake van een relatief beperkt aantal grondeigenaren en scoren daarmee wat hoger. In de De Tuit Zuid zijn er meer eigenaren en scoort daarmee iets lager. In Zuid is er sprake van versnipperd eigendom en scoort daarmee slecht (ondanks het bezit van de gemeente van het sportcomplex).
- Inpasbaarheid binnen structuur kern > als we kijken naar een vanzelfsprekende inpasbaarheid binnen de structuur van de de kern, dan scoort Zuid matig. De 'sprong' over het spoor is niet vanzelfsprekend, er ontstaat een meer losgelegen nieuwe buurt. De Tuit Zuid en West scoren beter. Deze

locaties kunnen worden vastgesmeed aan de bestaande structuur van naastgelegen buurten, al er ontstaat aan de westzijde dan wel een nieuwe vlek náást de huidige bebouwingsgrens met een wat grillige dorpsrand als gevolg (tenzij beide locaties aan de westzijde worden ingezet, dan ontstaat er een eenduidige -nieuwe- dorpsgrens). Noord scoort hoog, vanwege de kans de lege 'hap uit het dorp' aan de noordoostzijde van het dorp alsnog in te vullen. Vanuit de bebouwingsstructuur geredeneerd, past deze nieuwe bebouwing naadloos in de structuur.

- Inpasbaarheid in landschappelijke structuur > de inpasbaarheid van de locaties binnen de landschappelijke structuur scoort uiteraard anders dan voorgaand criterium. Op de locaties West, De Tuit Zuid en Zuid zijn er relatief weinig of een beperkt aantal landschappelijke waardevolle structuren. Ontwikkeling geeft zelfs de kans om landschappelijke structuren hier te versterken en/of verloren gegane landschapselementen terug te brengen. Daarom scoren deze locaties relatief hoog. Een overgang naar het omliggende open landschap zal wel zorgvuldig moeten worden vormgegeven en relicten, zoals de Varsseveldse Kopjes, zullen moeten worden

ingepast. In Noord zijn er bomenlanen en bosopstanden te vinden. De afwisseling van open velden en deze landschappelijke structuren worden gewaardeerd. Woningbouw zal de landschappelijke omgeving veranderen. Inpassing van woningbouw vergt een landschappelijk complexe, zorgvuldige opgave, daarom scoort deze locatie minder goed. Niettemin kan het wel een interessant landschappelijk woonmilieu opleveren.

- Bereikbaarheid (auto) > vanwege de ligging nabij de N18 scoren West en Noord hoog. De Tuit Zuid ligt achter de bebouwing aan de Terborgseweg en achter de doorlopende bebouwing aan de bestaande dorpsrand. De locatie is daarmee wat moeilijker te ontsluiten. De spoorweg overgang bij locatie Zuid is een bottle-neck als de locatie Zuid hier wordt ontsloten op de Aaltenseweg. De wegenstructuur alhier is ook niet robuust. Deze locaties scoren daarmee een stuk minder.
- Nabijheid bestaande voorzieningen > Voor Noord geldt dat het centrum met haar voorzieningen dichtbij ligt en scoort daarmee hoog. Voor de overige locaties geldt dat de (centrum)voorzieningen wat verder van de locaties liggen en bij Zuid dat er het spoor en een drukke weg moet worden overgestoken.

Deze locaties scoren daarom minder.

- Complexiteit milieuhindercontouren > bij de locatie Zuid is er sprake van veel milieuhindercontouren, waardoor woningbouw moeilijk is te realiseren, zonder relatief veel bedrijven in hun vergunning te beperken danwel op te kopen. In De Tuit Zuid en Noord is er sprake van een beperkt aantal milieuhindercontouren, die ook gemakkelijk(er) lijken op te lossen. In West ligt er een bedrijfsfunctie (Rublo) met een hindercontour. Bij het ontwikkelen van deze locatie is het van belang deze functie te verplaatsen. In Noord is er sprake van de molenbiotoop die over de locatie heen ligt. Woningbouw blijft mogelijk, maar wel onder bepaalde voorwaarden. Noord scoort daarom iets minder dan West en De Tuit Zuid.
- Faseerbaarheid / risico > het lijkt er op dat alle locaties relatief gemakkelijk zijn te faseren en het ontwikkelrisico daarmee op dit vlak beperkt blijft. Er zijn daarom geen grote verschillen in score.
- Veel kavels in te passen? > in Zuid zijn relatief veel kavels in te passen, evenals het feit dat er een sportcomplex verplaatst moet gaan worden. Deze locatie scoort slecht. Bij de overige locaties zullen enkele kavels ingepast moeten worden, maar dat levert

naar verwachting geen noemenswaardige beperkingen voor de realisatie van woningbouw op.

- Buren met uitzicht op locatie? > alle locaties liggen aan de buitenranden van de kern, en er zullen altijd aanwonenden zijn die hun uitzicht zien veranderen. Qua aantal die direct zicht hebben op de locaties verwachten we de minste impact op de locaties Noord, West en Zuid. De Tuit Zuid heeft een relatief lange rand met bestaande bewoners die zicht hebben op de locatie en scoort daarmee minder.
- Beleving / onderscheidend woonmilieu > doel is om een onderscheidend, Achterhoeks woonmilieu te creëren, passend bij haar omgeving. De groene, besloten omgeving van Noord biedt hiervoor de meeste kans, en scoort hierdoor het hoogst. Ten dele geldt dit ook voor Zuid (westelijk deel geeft aanleiding hiervoor). Locaties West en De Tuit Zuid zijn meer open van karakter en er zijn minder ruimtelijke aanleidingen om gebruik te maken van structuren voor een onderscheidend woonmilieu. Dat zal meer kunstmatig moeten worden gevoed, daarom scoren deze locaties minder goed.
- Draagvlak > draagvlak is een lastig in te schatten criterium. De algemene tendens is wel dat de bevolking van Varsseveld

graag snel nieuwbouw van woningen ziet. Daar is dus draagvlak en dat zal voor alle locaties redelijk gelijk zijn. Niettemin zullen aanwonenden, grondeigenaren en/of belanghebbenden minder blij zijn met een aangewezen locatie. Dat hoort bij woningbouwontwikkeling. We verwachten echter geen grote verschillen in weerstand tussen de locaties onderling. De locaties scoren daarmee gelijk.

- Versterking beleving dorpsrand > Zuid en De Tuit Zuid hebben niet heel veel invloed om een versterking van een beleefbare dorpsrand of entree van Varsseveld. Noord en West hebben die kans echter wel: de entree van het dorp zal drastisch veranderen en er zijn kansen voor sterke en ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de beleving van de dorpsrand én dorpsentree. Daarom scoren Noord en West het hoogst.

Oude IJsselstreek

UITBREIDINGSLOCATIES

Ruimtelijk afwegingskader locatiekeuze

✗

✓

✓✓

✓✓✓

0 punten

1 punt

2 punten

3 punten

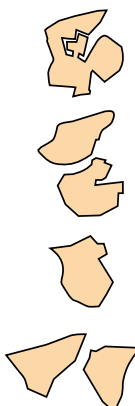
VARSEVELD

NOORD

WEST

DE TUIT ZUID

ZUID



		Capaciteit	Eigendom (ontwikkelbaarheid)	Inpasbaar binnen structuur kern	Inpasbaar in landschappelijke structuur	Bereikbaarheid (auto)	Nabijheid bestaande voorzieningen	Complexiteit milieuhindercontouren	Faseerbaarheid / Risico	Veel kavels in te passen?	Buren met uitzicht op locatie?	Beleving / onderscheidend woonmilieu	Draagvlak	Versterking beleving dorpsrand	SCORE	
Belangrijk criterium (punten x2)		✓✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓✓	✓✓✓	✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓✓	42	
		✓✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓✓	✓✓✓	37	
		✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓	✓	✓✓	✓✓	29
		✓✓✓	✗	✓	✓✓	✓	✗	✗	✓✓	✗	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	26
Belangrijk criterium (punten x2)																
Belangrijk criterium (punten x2)																
Belangrijk criterium (punten x2)																
Belangrijk criterium (punten x2)																



Keuze en beargumentering locaties Noord en West

Mede op basis van het voorgaande afwegingskader is de keuze gevallen op de locaties Noord en West in Varsseveld. Hieronder is een integrale onderbouwing te vinden.

Locaties Noord en West scoren op enkele punten erg goed. Niet alleen binnen het (woon)cluster Varsseveld, maar ook op schaal van de gehele gemeente. De bereikbaarheid is goed, de locaties zijn goed te faseren, hebben een grote capaciteit, de inpasbaarheid is meer dan voldoende en er is een mooie kans om de dorpsentrees en de noordelijke dorpsrand van Varsseveld een ruimtelijke kwaliteitsimpuls te geven.

Als wordt gekeken naar de (stedenbouwkundige) hoofdstructuur van Varsseveld is het belangrijk dat een nieuwe locatie voor woningbouw relatief weinig invloed heeft op de hoofdstructuur en zorgvuldig binnen deze structuur kan worden ingepast. Dat geldt vooral voor Noord en -gezien de ligging van de bestaande infrastructuur- ook voor West.

Ook is het belangrijk dat de locatie niet een (te) grote impact heeft op het omliggende landschap. Ondanks de benodigde landschappelijke opgave om woningbouw zorgvuldig in het landschap op te nemen, is geconcludeerd dat Noord veel positieve punten kent. De locatie ligt logisch in de bebouwingsstructuur van het dorp en biedt juist door de bestaande landschappelijke kwaliteiten kansen

voor een onderscheidend woonmilieu, passend bij het landschap en de typische Achterhoekse kleinschaligheid. De andere locaties zijn meer open van karakter en is meer aanplant nodig om dat beoogde onderscheidende woonmilieu te creëren. In Noord is de landschappelijke kwaliteit er al! Niettemin vergt de inpassing van de woningbouw binnen de landschappelijke structuur zorgvuldigheid. Respect voor de landschappelijke structuren, het realiseren van passende woningtypen en woonvormen, én aandacht voor de binnenkomst in het dorp zijn belangrijke ontwerpopgaven. En uiteraard blijven de bestaande wandelmogelijkheden door de landschappelijke structuren gewoon gehandhaafd.

De positieve punten gelden ook voor West. Voordeel is dat de landschappelijke inpassing minder complex is dan in Noord en ontwikkeling van het gebied kansen biedt om landschappelijke en ecologische structuren te versterken en met elkaar te verbinden. Dat biedt weer kansen om een kleinschalig landschap te creëren om de beoogde onderscheidende woonmilieus te realiseren. Dat geldt overigens ook voor de Varsseveldse Kopjes. Juist door de hoogteverschillen te omarmen, ontstaat een afwisselend woonmilieu. In Zuid -en in mindere mate ook in De Tuit Zuid- zijn deze kansen om landschappelijke structuren te versterken er overigens ook, maar andere argumenten laten deze locaties afvallen. Beredeneerd vanuit klimaatadaptatie zijn er wel enkele aandachtspunten. Voor Noord geldt dat er

enkele natte plekken zijn in het gebied. Ook West is relatief laaggelegen en kent daarbij een natte bodem. Belangrijk is dat bij de ontwikkeling van het gebied voldoende ruimte wordt gegeven aan groen en waterberging. Deze plekken bieden overigens kansen om ecologische en landschappelijke structuren verder vorm te geven. Noord biedt overigens door het aanwezige groen mogelijkheden om hittestress zo veel mogelijk te beperken. Groen werkt immers verkoelend, zeker grootschalig (volwassen) groen.

De beleving van het dorp vanaf de N18 is nu matig. Het betreft een verrommeld landschap en de achterkant van de bestaande wijk ligt aan de N18. Varsseveld mag zich op een meer kwalitatieve manier tonen aan de N18. Dit kan worden bereikt op de locaties West en Noord. Ook zijn Noord en West gemakkelijk te bereiken vanaf de N18, en wordt het dorp zo min mogelijk belast met extra autoverkeer. In Zuid en De Tuit Zuid geldt dat dat het bestaande wegennet niet heel robuust is en de nabijgelegen ontsluitingswegen binnen dorp zwaarder belast gaan worden (verkeer dat van en naar de N18 rijdt, naar verwachting ook door het dorp als er geen vergaande maatregelen worden genomen).

Vooraf voor Noord geldt dat ook de voorzieningen op beperkte (loop- en fiets)afstand liggen, wat kansen biedt om fietsverkeer te stimuleren. Ook in West zullen er zoveel mogelijk (fiets)aansluitingen worden gemaakt met het bestaande dorp om

het fietsen te stimuleren. Daarnaast zijn West en Noord groot genoeg om in de woningbehoefte te voorzien. Dat geldt overigens ook voor de overige locaties, maar in Zuid is bijvoorbeeld sprake van complexe milieuhindercontouren door omliggende (industriële en agrarische) bedrijvigheid, waardoor de locatie niet volledig voor woningbouw is in te zetten zonder maatregelen te nemen bij deze bedrijvigheid. Noord kent overigens wel een molenbiotoop waar rekening mee gehouden moet worden, maar maakt woningbouw niet onmogelijk. De Tuit Zuid is qua capaciteit weer wat beperkter dan Noord en West. Tevens kennen Noord en West relatief weinig eigenaren, wat de complexiteit voor ontwikkeling verkleind.

West en Noord scoren dus goed en hebben de voorkeur van de projectgroep en de politiek. Niettemin beseft de gemeente dat de omwonenden het inzetten van deze locaties als woningbouwlocatie als een verandering van hun huidige leefomgeving ervaren. Zorgvuldige inpassing is net zo belangrijk als zorgvuldig omgaan met de burens! Maar dat neemt niet weg dat -ondanks de beoogde zorgvuldigheid- er een hoop gaat veranderen in de leefomgeving van omwonenden.

Kortom, in het kort nog even de voordelen en de aandachtspunten voor Noord en West als woningbouwlocatie:

Voordelen gekozen locatie Noord

- Locatie is al omsloten door een volwassen structurerende landschappelijke elementen, welke kansen bieden voor een onderscheidend woonmilieu;
- Afwisseling van veldjes, bos en lanen;
- Logische invulling binnen de bebouwingsstructuur van Varsseveld;
- De bestaande hoefsmederij kan de cultuurhistorische smaakmaker van de locatie worden;
- Weinig invloed van milieuhindercontouren;
- Het centrum van Varsseveld en bijbehorende voorzieningen liggen relatief nabij;
- Goede mogelijkheden voor ontsluiting van de buurt voor langzaam verkeer, over bestaande structuren;
- Goede ontsluiting richting N18;
- Kansen voor kwalitatieve entree Varsseveld.

Aandachtspunten gekozen locatie Noord

- Zorgvuldige, respectvolle overgang van de nieuwe buurt naar het omliggende landschap en de naastgelegen historische verbinding Hiddinkdijk;
- Ecologische waarden;
- Behoud parkachtig karakter en groenstructuur;
- Waterberging dusdanig situeren op de nattere delen van de locatie;
- Geluidsoverlast N18 en Oostelijke Rondweg
- Molenbiotoop inpassen.

Voordelen gekozen locatie West

- Kansen voor kwalitatieve entree en landschappelijke dorpsrand Varsseveld (als overgang naar landschap!);
- Hoogteverschil Varsseveldse Kopjes inzetten om onderscheidend woonmilieu te creëren;
- Landschappelijke structuren verbinden en versterken (landschappelijke kans, maar ook kans op het realiseren van kleinschalige woonmilieus);
- Weinig invloed van milieuhindercontouren;
- Goede ontsluiting richting N18.

Aandachtspunten gekozen locatie West

- Aandacht voor overgang naar omliggend (open) landschap;
- Ecologische waarden;
- Behoud groenstructuur;
- Waterberging dusdanig situeren op de nattere delen van de locatie. Waterafvoer zo mogelijk respecteren;
- Aansluiting op bestaande dorp;
- Geluidsoverlast A18, N18 en Doetinchemseweg;
- Bestaande bedrijfshallen en bijbehorende milieuhindercontour;
- Inpassen bestaande kavels.



5. Cluster Ulft en Gendringen

In beeld zijnde locaties voor woningbouw

Ook in Ulft en Gendringen is de vraag naar woningen naar verwachting behoorlijk groot, ondanks dat er in Ulft de laatste jaren enkele -weliswaar relatief kleine- woningbouwlocaties tot ontwikkeling zijn gekomen (DRU, bij de IJsselbrug en aan de zuidzijde van Biezenakker). Natuurlijk zijn er nog enkele locaties binnen de kernen die nog tot ontwikkeling moeten komen, maar die worden steeds schaarser én passen niet bij de kwantitatieve gemeentelijke ambitie voor woningbouw. Er worden daarom binnen het cluster Ulft-Gendringen ook één of twee uitbreidingslocaties aangewezen voor woningbouw. We zoeken voor dit cluster naar locatie(s) voor in totaal zo'n 500 tot 700 woningen, uiteraard weer bij een passende woningdichtheid van 15-20 woningen per hectare. Daarbij hebben we bij de zoektocht naar potentiële locaties als uitgangspunt genomen dat het niet nodig is om de 'sprong' westwaarts over de Oude IJsselweg te maken, er zijn voldoende mogelijkheden dicht tegen de kern(en).

In Ulft en Gendringen zijn -naast de mogelijke inbreidingslocaties binnen de kern- de volgende potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw in beeld geweest:

- Ulft Biezenakker: aan de noordwestzijde van het dorp ligt er tussen de Oude IJsselweg en de kern een locatie die eerder al eens is aangewezen als woningbouwlocatie, maar

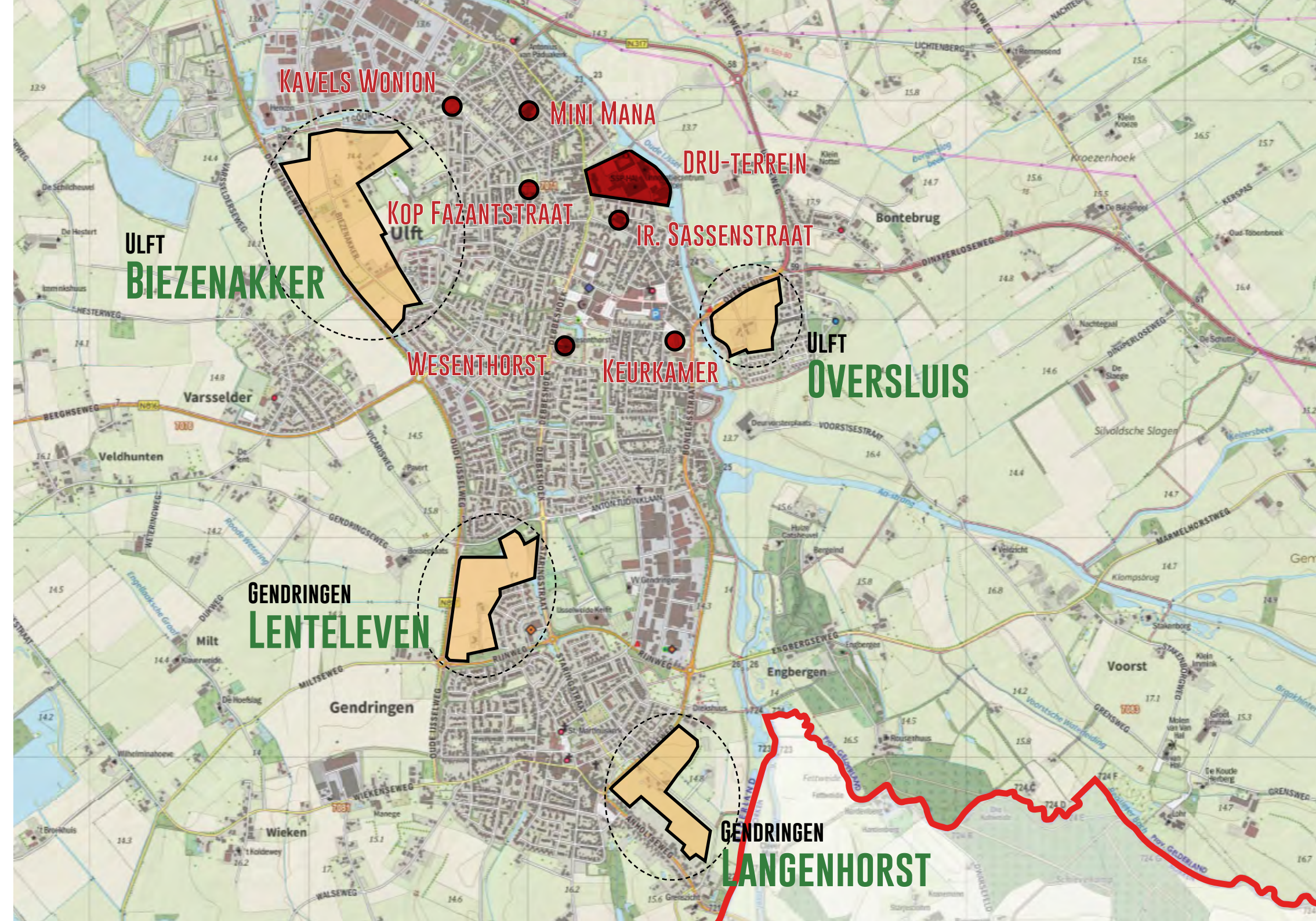
door de beoogde krimp in de regio nooit tot ontwikkeling is gekomen. De locatie is goed per auto bereikbaar en wordt begrensd door diezelfde Oude IJsselweg, Het Goor - Buizerdweg, Vogelenzangweg, de voetbalvelden van v.v. Ulftse Boys, de Wilgenstraat en de woningen aan de Botterkoel. De locatie past goed in de structuur van Ulft, als laatste onbrekend deel in de structuur van Ulft, en is ca. 26ha groot. Een deel van de locatie is belast met milieuhindercontouren (bedrijfsterrein, school, sportcomplex en Oude IJsselweg).

- Ulft Oversluis: als serieuze sprong over de Oude IJssel is locatie Oversluis in beeld gekomen. Deze locatie is per auto via de N317 goed bereikbaar en ligt relatief dicht bij de centrumvoorzieningen van Ulft. Locatie Oversluis ligt ingeklemd tussen Oversluis, de Oude IJssel, het woonbuurtje Bonte Brug en recreatiepark 't Isselt alhier. De locatie is ca. 8ha groot.
- Gendringen Langenhorst: aan de oostzijde van Gendringen liggen diverse agrarische gronden langs de Nederlands-Duitse grens die potentieel ingezet kunnen worden voor woningbouw. De locatie wordt begrensd door de Ulftseweg, de woningen aan de Anholtseweg en de Langenhorstweg. De locatie ca. 11ha groot.
- Gendringen Lenteleven: als wordt gekeken naar de bebouwde structuur van Gendringen, valt op dat aan de noordwestzijde van de kern een deel

niet is ingevuld met bebouwing en eigenlijk een 'onaf' buurtje (het bestaande deel van Lenteleven uit de jaren 90) ligt. Net als bij Biezenakker zijn hier eerder al woningbouwplannen geweest, maar is door de beoogde krimp in de regio niet in ontwikkeling gekomen. Lenteleven is goed bereikbaar in verband met de ligging aan de Oude IJsselweg. De locatie is ca. 12ha. groot.

Op de volgende pagina's zijn bovenstaande locaties per criterium tegenover elkaar afgewogen. Daar kwam een score uit. Overigens is het afwegingskader - zoals eerder beschreven- een *hulpmiddel* voor het voeden van de discussie over de locaties en er kon daarom van de uitkomst worden afgeweken.

1) Presentatie Companen, 'Perspectief op woningbouw Oude IJsselstreek, toelichting bevindingen', d.d. 1 april 2021



Afwegingskader Gendringen en Ulft

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

- Capaciteit > Biezenakker is de grootste locatie en scoort daarmee het hoogst, op gepaste afstand gevolgd door Lenteleven en Langenhorst. Oversluis is de kleinste locatie en leent zich daarom het minst om - bij gelijke dichtheden- grotere woningaantallen te halen en scoort daarmee het minst goed.
- Eigendom (ontwikkelingsnelheid) > de gemeente heeft vanwege de eerdere ambities voor woningbouw grond in bezit op de locaties Biezenakker en Lenteleven. Dat kan voordelen voor de ontwikkelingsnelheid bieden. In Biezenakker ligt de meeste eigen grond van de gemeente, maar is er ook sprake van veel eigenaren. Toch scoort de locatie goed, omdat verwacht wordt dat samen met de grondeigenaren snel tot ontwikkeling overgegaan kan worden. Niettemin liggen ook kansen bij Oversluis en Langenhorst, omdat de gronden aldaar in bezit zijn van een beperkt aantal eigenaren.
- Inpasbaarheid binnen structuur kern > Oversluis en Langenhorst scoren matig op dit aspect. Bij Oversluis wordt een serieuze sprong gemaakt over de Oude IJssel, terwijl heel Ulft op de westelijke oever ligt. De enige verbinding is de brug over de

Oude IJssel. Langenhorst ligt voor een deel verscholen achter het bebouwingslint van de Anholtseweg en is een locatie buiten de denkbeeldige oostelijke bebouwingsgrens (afgezien van het bebouwingslint). Dat geldt overigens ook wel voor Lenteleven, maar daar is eerder al een stap gedaan met de eerste fase van deze beoogde wijk. Een vervolg hierop lijkt logisch, ook binnen de Ulft-Gendringen-structuur. Deze locatie scoort daarom goed. Biezenakker scoort ook redelijk goed, als we kijken naar de structuur van Ulft. Deze locatie is eigenlijk de westelijke helft van het Ulftse 'hoefijzer' en ligt ook vanzelfsprekend tussen ontsluitingsweg en de bestaande kern.

- Inpasbaarheid in landschappelijke structuur > De landschappelijke structuur bij Biezenakker en Lenteleven zijn niet heel waardevol. Sterker, ontwikkeling (bij lage dichtheden) kan de (connectie met de) landschappelijke structuur versterken. Dat is anders aan de oostzijde van de kern. Oversluis en Langenhorst liggen in en aan het gevoelige (en soms waardevolle) landschap van de Oude IJssel. Vanuit landschappelijk oogpunt zijn woningen op deze locaties minder gewenst.
- Bereikbaarheid (auto) > Alle locaties scoren eigenlijk wel goed op het vlak bereikbaarheid. Lenteleven en Biezenakker zijn gemakkelijk

per auto te bereiken via de Oude IJsselweg en belasten de kernen niet heel erg. Langenhorst is eigenlijk via de Rijnweg-Ulftseweg ook goed bereikbaar. Oversluis is per auto via het dorp minder goed bereikbaar, maar wel via de N317. Voor de fiets geldt dat alle locaties relatief in de buurt van voorzieningen liggen en ook nabij bushaltes/-routes.

- Nabijheid bestaande voorzieningen > Voor Oversluis geldt dat het centrum met haar voorzieningen dichtbij ligt en scoort daarmee hoog. Voor de overige locaties geldt dat de (centrum)voorzieningen wat verder van de locaties liggen. Langenhorst ligt wat meer in een hoek met minder algemene voorzieningen, maar wel dicht bij het kleine centrum van Gendringen. Maar omdat de grotere voorzieningen in Ulft verder weg liggen, scoort deze locatie het minst goed.
- Complexiteit milieuhindercontouren > Biezenakker en Oversluis hebben allebei te maken met enkele milieuhindercontouren (bedrijvigheid, recreatie/sport en/of wegverkeer). Deze scoren daarom matig. Lenteleven heeft ook te maken met wegverkeer, maar heeft verder geen contouren over de locatie liggen. Langenhorst heeft een contour vanuit een te naastgelegen agrarisch bedrijf.

- Faseerbaarheid / risico > het lijkt er op dat de locaties in Gendringen relatief gemakkelijk zijn te faseren en het ontwikkelrisico daarmee op dit vlak beperkt blijft. Dat is anders in Biezenakker en Oversluis. In Biezenakker is door het verspreide bezit misschien lastiger te faseren in overzichtelijke fasen. En in Oversluis zal de gehele locatie waarschijnlijk in één keer moeten worden uitgevoerd, wat mogelijke risico's vergroot.
- Veel kavels in te passen? > Bij Biezenakker moeten relatief veel kavels ingepast worden, daarom scoort de locatie lager. Bij de overige locaties moet een beperkt aantal locaties ingepast worden en scoren daarmee goed.
- Buren met uitzicht op locatie? > Bij alle locaties kijken bestaande woningen op de locatie. Bij Biezenakker en Lenteleven is er echter altijd sprake van geweest dat er woningbouw zou plaatsvinden, dus er wordt nu ingeschat dat de weerstand relatief beperkt is. Bij Oversluis kijken een beperkt aantal woningen over de locatie uit. Bij Langenhorst kijken ook woningen uit op locatie. Deze woningen maken deel uit van een bebouwingslint. Daarmee is de locatie wellicht iets gevoeliger en scoort daarmee het minst.

- Beleving / onderscheidend woonmilieu > doel is om een onderscheidend, Achterhoeks woonmilieu te creëren, passend bij haar omgeving. De groene, besloten omgeving van Langenhorst biedt hiervoor een goede kans. Dat geldt ook voor Lenteleven, daar is voldoende ruimte om een Achterhoeks woonmilieu te creëren, misschien wel als tegenhanger van het bestaande Lenteleven. Bij Biezenakker lijkt het wat lastiger te creëren doordat de locatie smal is en daarmee een Achterhoeks ruim plan te creëren een uitdaging is. Oversluis lijkt te klein om een onderscheidend Achterhoeks ruim opgezet woonmilieu te realiseren (zeker in relatie tot de directe omgeving) en scoort daarmee slecht.
- Draagvlak > draagvlak is een lastig in te schatten criterium. De algemene tendens is wel dat de bevolking van Ulft en Gendringen graag snel nieuwbouw van woningen ziet. Daar is dus draagvlak en dat zal voor alle locaties redelijk gelijk zijn. Niettemin zullen aanwonenden, grondeigenaren en/of belanghebbenden minder blij zijn met een aangewezen locatie. Dat hoort bij woningbouwontwikkeling. Biezenakker en Lenteleven scoren echter goed, omdat aanwonenden al tientallen jaren weten dat beide locaties in beeld zijn

voor woningbouw (op een enkele nieuwe bewoner na). Bij Langenhorst verwachten we meer weerstand in verband met het gevoelige landschap en de woningen aan het dorpslint. Bij Oversluis verwachten we weerstand vanuit de aanwonenden, maar vooral ook vanuit het naastgelegen park met recreatiewoningen.

- Versterking beleving dorpsrand > Biezenakker en Lenteleven scoren goed op dit vlak. Hier liggen kansen om beide dorpen in te zetten voor een versterking van aanwezige dorpsrand. Hier kunnen de dorpen zich -in een vanzelfsprekende lijn van de dorpsrand- tonen aan de Oude IJsselweg. De huidige buurten keren zich juist af aan deze zijde, wat een niet heel herkenbare dorpsrand oplevert. Bij Langenhorst speelt mee dat de overgang tussen dorp en landschap van de Oude IJssel opnieuw vorm gegeven zou moeten worden. In beginsel versterkt deze locatie de beleving van de (huidige) dorpsrand niet. De locatie Oversluis scoort het minst, omdat deze de huidige dorpsrand juist verstoort door de sprong over de Oude IJssel.

Oude IJsselstreek

UITBREIDINGSLOCATIES

Ruimtelijk afwegingskader locatiekeuze

✖

0 punten

✓

1 punt

✓✓

2 punten

✓✓✓

3 punten

GENDRINGEN

LENTELEVEN



LANGENHORST



ULFT

BIEZENAKKER



OVERSLUIS



Capaciteit	Eigendom (ontwikkelsnelheid)	Inpasbaar binnen structuur kern	Inpasbaar in landschappelijke structuur	Bereikbaarheid (auto)	Nabijheid bestaande voorzieningen	Complexiteit milieuhindercontouren	Faseerbaarheid / Risico	Veel kavels in te passen?	Buren met uitzicht op locatie?	Beleving / onderscheidend woonmilieu	Draagvlak	Versterking beleving dorpsrand	SCORE
✓✓	✓✓	✓✓✓	✓✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓✓✓	41
✓✓	✓✓	✓	✓	✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓✓	✓	✓	29
✓✓✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓	✓	✓✓	✓	✓✓✓	✓✓✓	37
✓	✓✓	✓	✓	✓✓	✓✓✓	✓	✗	✓✓	✓✓	✗	✓	✗	20
Belangrijk criterium (punten x2)													
Belangrijk criterium (punten x2)													
Belangrijk criterium (punten x2)													
Belangrijk criterium (punten x2)													
Belangrijk criterium (punten x2)													



Keuze en beargumentering locaties Lenteleven en Biezenakker

Mede op basis van het voorgaande afwegingskader is de keuze gevallen op de locaties Ulft Biezenakker en Gendringen Lenteleven. Hieronder is een integrale onderbouwing te vinden.

Over de hele linie scoren de gekozen locaties Biezenakker en Lenteleven veel beter dan Oversluis en Langenhorst. Het is ook mooi meegenomen dat beide locaties verdeeld zijn over beide kernen, waarbij ook de omvang steeds passend is bij de bijbehorende kern.

De locaties zijn beide eerder aangewezen als woningbouwlocatie en dat is destijds al niet voor niets geweest. Feitelijk worden beide locaties nu bevestigd. Voor het draagvlak is dat ook belangrijk. Veruit de meeste bewoners in het dorp zijn al op de hoogte van de locaties als eerdere woningbouwlocatie. En zeker bij Lenteleven zijn de eerste bewoners al onderdeel geweest van de eerste fase van de woningbouwlocatie. Heel verrassend zullen deze locaties daarom ook niet zijn, het heeft alleen langer geduurd als de woningbouwlocaties nu (pas) in ontwikkeling komen. Voor Biezenakker geldt daarnaast dat deze locatie qua omvang wel heel wenselijk is, in combinatie met een kleinere locatie, gezien de kwantitatieve ambitie. Twee kleinere locaties waren niet toereikend geweest en zouden de aangewezen drie kleinere locaties allemáál ontwikkeld moeten worden.

De bereikbaarheid van beide locaties is goed te noemen. De Oude IJsselweg ligt langs de locaties en biedt directe verbinding met de A18 en Doetinchem. Er kan alleen niet direct worden aangesloten op deze verbinding. Dat is met name voor de locatie Biezenakker een aandachtspunt, er kan eigenlijk alleen goed worden aangesloten via Het Goor en sluipverkeer via de wijk moet tegelijkertijd worden voorkomen. Bij Lenteleven kan gemakkelijk worden ontsloten op de Rijnweg, Staringstraat of Wesenthorstlaan (bij voorkeur geen autoverbinding via bestaand Lenteleven). De langzaam verkeersverbindingen naar de bestaande kern zijn prima te noemen. Bij Biezenakker kan dat via de Biezenakker, Buizerdweg, Vogelenzang, Wilgenstraat en via het bestaande fietspad tussen Ulft en Varsselder. Bij Lenteleven kan dat gemakkelijk via de nieuwe ontsluitingen, maar ook via het bestaande deel van Lenteleven.

Minpunt ten opzichte van Oversluis en Langenhorst is dat de (centrum)voorzieningen wat verder weg liggen, maar deze liggen nog steeds op een acceptabele afstand, ook voor de fiets. Voor senioren die slecht ter been zijn, liggen de locaties wellicht wat te ver van deze voorzieningen. Andere binnenstedelijke locaties lijken voor deze groep wat meer voor de hand te liggen. Maar voor de vitale senior is het prima denkbaar om op beide groene locaties te komen wonen. Een groene woonomgeving is goed voor de vitaliteit (beleving en beweging)!

Bij Biezenakker en Lenteleven heeft de gemeente grondpositie, wederom vanwege het eerder aanwijzen van de locaties als woningbouwlocatie. Aandachtspunt is wel het versnipperde bezit van andere eigenaren bij Biezenakker.

Beide locaties zijn ook prima in te passen binnen de stedelijke structuur van Ulft en Gendringen. Zeker voor Lenteleven geldt dit. Er is immers eerder al gestart met de ontwikkeling van Lenteleven. Daar hoeven we nu niet persé met een zelfde buurtstructuur op aan te sluiten (we leven immers in een andere tijd met andere vraagstukken), maar bebouwing op deze plek is op schaal van het dorp wel vanzelfsprekend. Enige afstand tot de kern Ulft houden is wel een wens, zodat de herkenbaarheid van waar Gendringen eindigt en Ulft start in tact blijft. Daardoor kan ook de groenstructuur tussen beide kernen worden versterkt. De structuur van Ulft volgt van oudsher de kromming van de Oude IJssel. De Biezenakker kan een soort tegenwicht bieden, als westelijk deel van een hoefijzerstructuur. Het middendeel wordt gevormd door de bestaande wijken uit de jaren 50 en 60 en de sportvelden. Door de ligging van de sportvelden en de lintstructuur aan de noordzijde van Biezenakker is voor Biezenakker de ruimtelijke aansluiting op de rest van Ulft aandachtspunt. Aan de zuidzijde zijn er voldoende aanleidingen, maar aan de noordzijde en het middendeel minder. Niettemin is er vanuit de structuur vanuit het hele dorp voldoende aanleiding

om Biezenakker zorgvuldig in de structuur van Ulft in te passen.

Beide locaties bieden kansen om de nu enigszins anonieme westelijke dorpsrand(en) nieuw elan te geven. De dorpen kunnen zich langs de Oude IJsselweg tonen, en ronden de kern logisch af.

Ook is het belangrijk dat de locatie niet een (te) grote impact heeft op het omliggende landschap. We denken dat de ligging van beide locaties tussen de Oude IJsselweg en de bestaande kern(en) zo min mogelijk invloed heeft op het omliggende landschap. De Oude IJsselweg is er immers al en bij Biezenakker is de zone tussen de Oude IJsselweg en de Ulft eigenlijk al een beetje verrommeld door randverschijnselen, zoals sportverenigingen, tuinhuiscomplexen, kavels en incidentele woningbouw door programmatische druk vanuit de kern. Er liggen door de lage dichtheid overigens ook veel kansen om de overgang tussen omliggend landschap en de kernen zorgvuldig vorm te geven. De locaties Oversluis en Langenhorst liggen landschappelijk veel gevoeliger, vanwege de ligging in het landschap rondom de Oude IJssel.

Kortom, in het kort nog even de voordelen en de aandachtspunten voor Noord en West als woningbouwlocatie:

Voordelen gekozen locaties

- Centrale ligging;
- Omvang Biezenakker;
- Bestaande voorzieningen (Biezenakker);
- Locaties zijn eerder al aangewezen als woningbouwlocatie;
- Logische invulling binnen de bebouwingsstructuur van Ulft en Gendringen;
- Goede bereikbaarheid voor de auto (ook richting de Oude IJsselweg) en langzaam verkeer;
- Bij Biezenakker goede mogelijkheden voor ontsluiting van de buurt voor langzaam verkeer, over bestaande structuren;
- Bij Lenteleven weinig invloed van milieuhindercontouren;
- Kansen voor kwalitatieve randen langs de Oude IJsselweg;
- Gedeeltelijk gemeentelijk grondbezit.

Aandachtspunten gekozen locaties

- Zorgvuldige, respectvolle overgang van de nieuwe buurt naar het omliggende landschap;
- Waterberging dusdanig situeren op de nattere delen van de locatie;
- Ontsluiting locaties;
- Geluid Oude IJsselweg (N817);
- Volkstuincomplexen;
- Milieuhindercontouren (agrarische) bedrijvigheid en sportvelden/school (vooral bij Biezenakker);
- Bij Biezenakker potentieel sluipverkeer;
- Inpassen bestaande kavels.



6. Cluster Etten, Terborg en Silvolde

In beeld zijnde locaties voor woningbouw

Uiteraard is er ook woningbouw nodig in het cluster Etten, Terborg en Silvolde, al lijkt de druk hier iets minder dan in de clusters Varsseveld en Uift-Gendringen. Er is daarom gekozen om hier één locatie aan te wijzen. Gezien er sprake is van drie dorpen zijn er best wat locaties onderzocht.

Naast de mogelijke inbreidingslocaties binnen de kern zijn de volgende potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw in beeld geweest:

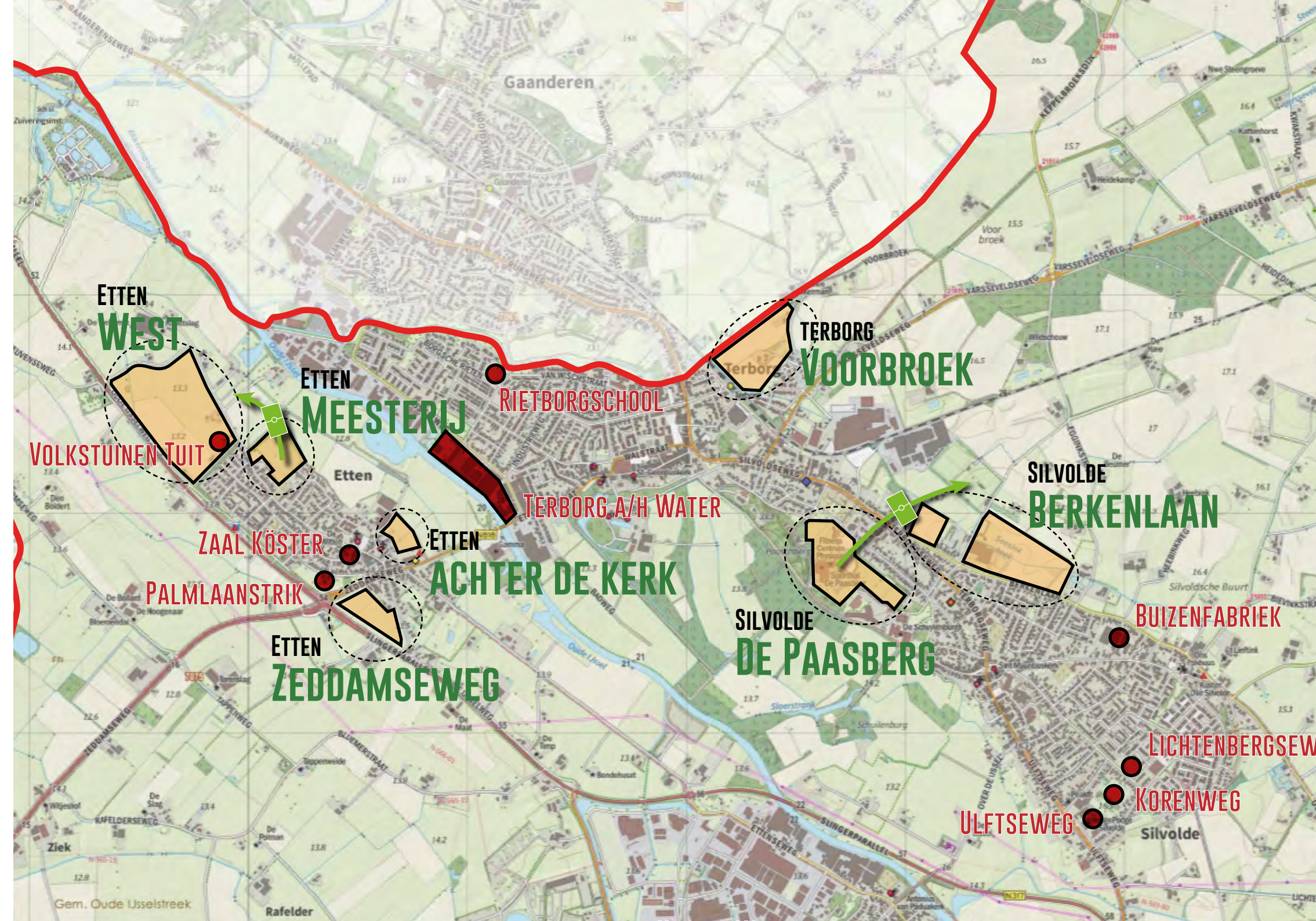
- Etten West: aan de noordwestzijde van Etten ligt gelijk de grootste potentiële locatie. Deze locatie verlengt het huidige dorp westwaarts tussen de N317 en de Meesterijweg. De locatie is vanzelfsprekend door de ligging aan de N317 goed bereikbaar, maar is tevens geluidsbelast. De locatie is ca. 20ha groot.
- Etten Meesterij: het sportcomplex van biedt kansen voor een groen-dorps woonmilieu. De locatie is via de Beethovenlaan, Meesterijweg en Molenstraat prima bereikbaar voor auto- en langzaam verkeer. Voorwaarde is natuurlijk wel dat de sportvelden elders bij Etten een nieuwe plek krijgen. De locatie is ca. 3,5ha groot.
- Etten Achter de Kerk: oostelijk van de Maartenskerk ligt tussen de bedrijven en de woningbouw een agrarisch perceel welke potentieel kan worden ingezet voor woningbouw.

Met haar ruim 1ha is de locatie beperkt van omvang. Ook zijn de bedrijfszoneringen een aandachtspunt.

- Etten Zeddamseweg: in de driehoek Zeddamseweg, N317 en Klompdijk is woningbouw denkbaar, wellicht vormgegeven als entree voor Etten en Terborg. De locatie is ca. 4ha groot. Geluid van de N317 is uiteraard een aandachtspunt.
- Terborg Voorbroek: enkele jaren geleden is in Terborg met woningbouw een eerste sprong over het spoor gemaakt. Deze ruim opgezette wijk kan wellicht noordwestwaarts tot aan de Akkermansbeek doorgezet worden, rekening houdend met de bestaande kavels in het gebied. De locatie is prima bereikbaar, zeker gezien de ligging direct aan het station Terborg en bij de N818. De locatie is ca. 8ha groot.
- Silvolde De Paasberg: op de grens tussen Silvolde en Terborg liggen de sportvelden van v.v. Terborg, het sportcentrum, zwembad De Paasberg en tennisvereniging De Paasberg. Indien deze sportvoorzieningen worden verplaatst -voor bijvoorbeeld modernisering of intensivering van dergelijke voorzieningen- kan deze bijzondere locatie worden aangesproken voor woningbouw. Door de ligging bij de Paasberg is een typisch Achterhoeks woonmilieu heel goed denkbaar. De locatie ca. 8,5ha groot.

- Silvolde Berkenlaan: aan de noordzijde van Silvolde langs de Berkenlaan is rondom de Seesinkbeek een nieuwe dorpsrand denkbaar. Deze locatie bestaat uit twee delen en is in totaal ca. 11,5ha groot.

Op de volgende pagina's zijn bovenstaande locaties per criterium tegenover elkaar afgewogen. Daar kwam een score uit. Overigens is het afwegingskader - zoals eerder beschreven- een *hulpmiddel* voor het voeren van de discussie over de locaties en er kon daarom van de uitkomst worden afgeweken.



Afwegingskader Etten, Terborg en Silvolde

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

- Capaciteit > op het gebied van capaciteit scoren Etten West en Berkenlaan prima, logischerwijs vanwege hun omvang. Voorbroek en Paasberg scoren matig, maar de vraag is ook hoe groot de vraag naar nieuwbouwwoningen in dit cluster is. We kunnen wel stellen dat de locaties Meesterij, Achter de Kerk en Zeddamseweg weinig toevoegen in de capaciteit en scoren daarmee slecht, tenzij deze tegelijkertijd in ontwikkeling worden gebracht.
- Eigendom (ontwikkelingsnelheid) > de locaties met de sportvoorzieningen zijn logischerwijs gemeentelijk bezit. Ook is gekeken naar de hoeveelheid eigenaren op de locaties. De locaties Meesterij, Zeddamseweg, Voorbroek, Paasberg en Berkenlaan scoren relatief hoog op dit criterium.
- Inpasbaarheid binnen structuur kern > als we kijken naar dit criterium wordt geconcludeerd dat bij Etten de locatie Meesterij goed scoort, deze locatie is een logische invulling binnen de structuur van Etten. De locatie Zeddamseweg maakt echt een sprong over de Zeddamseweg en er is weinig ruimtelijke relatie met het dorp. Dat geldt ook voor West. Deze scoren daarom

laag. Achter de Kerk scoort ook laag, omdat deze locatie moeilijk is te verbinden met de bestaande structuren van het dorp. Voorbroek in Terborg scoort goed, vanwege de mogelijke versterking van de positie van de reeds bestaande nieuwbouwwijk. Aandachtspunt is wel versterking van de relatie met het bestaande deel van de kern. Daarom niet een uitstekende score. In Silvolde scoort Paasberg redelijk laag. De locatie ligt achter de bestaande bebouwing, een ruimtelijke relatie is wat moeilijker te leggen. Maar vooral de grens tussen Terborg en Silvolde wordt door de invulling van de locatie met woningbouw nog diffuser dan nu al het geval is. De Berkenlaan scoort slecht, omdat er echt buiten de contouren en structuur van het dorp nieuwbouw zou worden gepleegd.

- Inpasbaarheid in landschappelijke structuur > in West wordt de locatie precies begrensd binnen de landschappelijke structuren. Wel is de zichtbaarheid in het relatief open landschap een aandachtspunt. Achter de Kerk scoort matig vanwege het verstoorde landschap aan de oevers van de Oude IJssel en de landschappelijke zichtrelatie tussen de brug bij Terborg en het dorp Etten. Voorbroek scoort prima, deze locatie kan goed binnen de aanwezige landschappelijke

structuren worden ingepast. Aandachtspunt is de overgang naar de Akkermansbeek. De Paasberg is een gevoelige locatie, vanwege de nabijheid van het landgoed en natuur. Zorgvuldige inpassing en zorg voor goede ruimtelijke overgangen zijn hier een belangrijke opgave. Bij de Berkenlaan geldt dat deze matig scoort, omdat deze locatie de hele landschappelijke rand rondom de Seesinkbeek aantast. Ook hier zou de overgang naar het omringende landschap een belangrijk onderwerp zijn bij de verdere uitwerking.

- Bereikbaarheid (auto) > de locaties zijn op zich prima bereikbaar, maar scoren veelal toch matig. Dat heeft te maken met het feit dat deze locaties de bestaande kernen belasten met extra autoverkeer. Positief punt voor Voorbroek is de nabijheid van het station, wat het autogebruik van forensen wellicht iets doet afnemen. Etten West is de positieve uitzondering: deze locatie kan op het dorp worden aangesloten, maar door een mogelijke (voorwaardelijke) ontsluiting op de N317 belast deze locatie de kern Etten minder.
- Nabijheid bestaande voorzieningen > Etten heeft niet veel voorzieningen. De meeste voorzieningen zijn in Terborg en Silvolde te vinden. Het lijkt daarom vanuit dit

oogpunt minder logisch om woningbouw te plegen in Etten, verder weg van de bestaande voorzieningen. Voorbroek en Berkenlaan liggen op enige afstand van de centrumvoorzieningen, maar al meer acceptabel. Paasberg ligt dicht bij bestaande (centrum)voorzieningen en bijvoorbeeld een zorgcentrum, en scoort daarmee het best van de locaties in dit cluster.

- Complexiteit milieuhindercontouren > bij West en Zeddamseweg geldt dat dit geluidsbelaste locaties zijn. West heeft nog extra milieuhindercontouren door omliggende agrarische bedrijven. Achter de Kerk ligt ook tussen bedrijven met zoneringen. De Meesterij lijkt niet onder invloed van contouren te liggen. Dat geldt ook voor Voorbroek, hoogstens van een agrarisch bedrijf aan de noordzijde. Paasberg heeft contouren vanuit de scholen en -bij gefaseerde ontwikkeling- van de omliggende sportvoorzieningen. Berkenlaan kent contouren vanuit (deels agrarische) bedrijvigheid.
- Faseerbaarheid / risico > Paasberg lijkt moeilijk te faseren door de aanwezige hindercontouren. De locaties in Etten zijn voornamelijk te klein om te faseren of er moet een volledig sportcomplex worden verplaatst, waardoor faseren lastig is.

Berkenlaan en West lijken wat makkelijker te faseren door de ligging buiten de kernen.

- Veel kavels in te passen? > in Voorbroek zijn enkele kavels in te passen. Deze locatie scoort iets matig. Bij de overige locaties levert dit aspect naar verwachting geen noemenswaardige beperkingen op.
- Buren met uitzicht op locatie? > er zullen altijd aanwonenden zijn die hun uitzicht zien veranderen. Qua aantal die direct zicht hebben op de locaties verwachten we op de meeste locaties weinig impact. Door de langgerektheid van de locatie Berkenlaan is er hier wel sprake van relatief veel (over-) buren).
- Beleving / onderscheidend woonmilieu > doel is om een onderscheidend, Achterhoeks woonmilieu te creëren, passend bij haar omgeving. We zien bij elke locatie wel kansen en aanleidingen hiervoor, maar Voorbroek, Achter de Kerk en Paasberg springen er door hun land(schapp)elijke omgeving danwel dichtbij de kern van een dorp extra kansen om dit criterium invulling te geven.
- Draagvlak > draagvlak is een lastig in te schatten criterium. Anders dan in de andere clusters is de nijpende behoefte aan woningbouw hier iets minder voelbaar. Dat maakt dat het algemene draagvlak voor

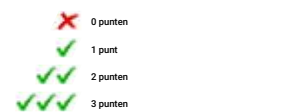
een nieuwbouwlocatie mogelijk iets minder is. Aanwonenden, grondeigenaren en/of belanghebbenden zullen nog minder blij zijn met een aangewezen locatie. Dat hoort bij woningbouwontwikkeling. Het meeste draagvlak verwachten we bij Meesterij, West en Voorbroek, deze locaties hebben ruimtelijk minder invloed op de kern. Daarnaast geldt voor Voorbroek dat hier al nieuwbouw is gestart en dat dit nieuwe deel een logisch vervolg lijkt. Bij de locaties in Silvolde verwachten we het minste draagvlak, door de gevoeligheid van de locaties en het aantal buren.

- Versterking beleving dorpsrand > bij Voorbroek, West en Achter de Kerk zien we kansen voor versterking danwel een kwaliteitsslag van de dorpsrand. Bij Achter de Kerk geldt wel dat dit landschappelijk gevoelig ligt (zie eerder). Bij de Zeddamseweg en Meesterij speelt de beoogde versterking van de dorpsrand wat minder. Bij de Paasberg kan dit ook spelen, maar ook daar is er sprake van een gevoelige landschappelijke situatie. Het zou hier meer moeten gaan over de landschappelijke overgang. Bij de Berkenlaan speelt het criterium niet: de dorpsrand is vanuit het (landschappelijke) omgeving niet beleefbaar, en scoort daarmee slecht op dit criterium.

Oude IJsselstreek

UITBREIDINGSLOCATIES

Ruimtelijk afwegingskader locatiekeuze



ETTEN

WEST

MEESTERIJ

ZEDAMSEWEG

ACHTER DE KERK

TERBORG

VOORBROEK

SILVOLDE

DE PAASBERG

BERKENLAAN

Capaciteit	Eigendom (ontwikkelbaarheid)	Inpasbaar binnen structuur kern	Inpasbaar in landschappelijke structuur	Bereikbaarheid (auto)	Nabijheid bestaande voorzieningen	Complexiteit milieuhindercontouren	Faseerbaarheid / Risico	Veel kavels in te passen?	Buren met uitzicht op locatie?	Beleving / onderscheidend woonmilieu	Draagvlak	Versterking beleving dorpsrand	SCORE
✓✓	✓	✓	✓✓	✓✓	✗	✗	✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓✓	✓✓	27
✗	✓✓	✓✓	✓✓	✓	✗	✓✓✓	✗	✓✓	✓✓	✓	✓✓	✓	23
✗	✓✓✓	✓	✓✓	✓	✗	✓	✗	✓✓✓	✓✓	✓	✓	✓	21
✗	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓	20
✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓	✓✓	✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	29
✓	✓✓✓	✓	✗	✗	✓✓	✓	✗	✓✓✓	✓✓	✓✓✓	✗	✓	24
✓✓	✓✓	✗	✓	✓	✓	✗	✓✓	✓✓	✗	✓	✗	✗	19
Belangrijk criterium (punten x2)										Belangrijk criterium (punten x2)			
Belangrijk criterium (punten x2)										Belangrijk criterium (punten x2)		Belangrijk criterium (punten x2)	



Keuze en beargumentering locatie Voorbroek

Mede op basis van het voorgaande afwegingskader is de keuze gevallen op de locatie Voorbroek in Terborg. Hieronder is een integrale onderbouwing voor deze locatie te vinden.

Locatie Voorbroek blinkt op geen enkel criterium enorm uit, maar over de gehele linie genomen lijkt deze locatie de meest logische keuze, door goede scores. Qua omvang past deze locatie bij de ambities van de gemeente. De behoefte aan woningbouw is in het cluster Etten, Terborg en Silvolde iets minder dan elders in de gemeente, en daarom volstaat een locatie van ca. 8ha.

Vooraf de ligging bij het station en de ontwikkeling als vervolg op het recent gerealiseerde naastgelegen ruim opgezette woonbuurtje zijn pluspunten. Daartegenover staan ook aandachtspunten, zoals de autobereikbaarheid, de bereikbaarheid voor langzaam verkeer van het centrum van Terborg en de landschappelijke inpassing.

We zien kansen -als vervolg op het bestaande buurtje- een nieuwe buurt met een groen Achterhoeks woonmilieu te creëren. Wel moet rekening worden gehouden met een landschappelijke overgang naar de Akkermansbeek, maar dit biedt ook kansen voor het beoogde woonmilieu en voor de benodigde waterberging. Dat kan zeker bij een woningdichtheid van 15-20 woningen per hectare. De kavels en de boomopstanden zouden

aanleidingen kunnen zijn om de buurt een groen en kleinschalig karakter te geven, maar ook om de woonbuurt landschappelijk zorgvuldig in te passen. Als wordt gekeken naar de (stedenbouwkundige) hoofdstructuur van Terborg is het belangrijk dat een nieuwe locatie voor woningbouw relatief weinig invloed heeft op de hoofdstructuur en zorgvuldig binnen deze structuur kan worden ingepast. De buurt komt redelijk vanzelfsprekend binnen deze structuur te liggen, ondanks de sprong over het spoor en kijkend naar de ontwikkelingen aan deze zijde van het spoor (bedrijvigheid en de reeds gerealiseerde woonbuurt).

De bereikbaarheid is met de auto door de ligging nabij de N818 (Varsseveldseweg) op zich goed te noemen, maar verkeer richting Doetinchem is een aandachtspunt. Het verkeer moet over het spoor richting Terborg en dan via de brug bij Etten of via Gaanderen, via de bestaande kernen. De kernen worden dus belast, en dat is met name in het centrum van Terborg absoluut een onderwerp van discussie. Maatregelen zullen nodig zijn. Sluipverkeer via andere routes vanuit de buurt of door de buurt heen wordt overigens niet verwacht.

Ook het langzaam verkeer verdient aandacht. Een goede (directe) route naar het station (via de noordzijde), maar ook een extra passage over het spoor richting het centrum van Terborg danwel Gaanderen zou een belangrijke aanvulling zijn op het bestaande netwerk, juist ook om gebruik van de

auto zo veel mogelijk te beperken door (een korte) fiets(route) als aantrekkelijk alternatief aan te bieden. Misschien wel een voorwaarde als een serieuze sprong over het spoor wordt gemaakt.

Zoals eerder aangegeven, de nabijheid van het station (mits goed bereikbaar) is een enorm pluspunt. Dat zou het forensenverkeer richting Doetinchem met de auto wellicht iets kunnen verminderen, en daarmee de kern iets minder belasten.

De situatie met eventuele milieuhindercontouren lijkt behapbaar. Enkel aan de noordzijde van de locatie is een agrarisch bedrijf aanwezig met een milieuhindercontour. De feitelijke situatie moet nader worden onderzocht. Wellicht dat het spoor nog invloed heeft op het gebied (geluidscontour of externe veiligheid).

Bestaande kavels kunnen worden opgenomen in de plannen. Dit kunnen de toekomstige smaakmakers zijn binnen de buurt. Deze hebben geen milieuhindercontouren.

Voorbroek biedt overigens door het aanwezige groen mogelijkheden om hittestress zo veel mogelijk te beperken. Groen werkt immers verkoelend, zeker grootschalig (volwassen) groen. Kansen voor waterberging zijn er volop, zeker aan de zijde van de beek.

Kortom, in het kort nog even de voordelen en de aandachtspunten voor Noord en West als woningbouwlocatie:

Voordelen gekozen locatie Voorbroek

- Nabijheid station;
- Locatie als uitbreiding op de bestaande recent gerealiseerde buurt en daarmee een redelijk logische invulling binnen de bebouwingsstructuur van Terborg;
- Locatie is al omsloten door volwassen structurerende landschappelijke elementen, welke kansen bieden voor een onderscheidend woonmilieu;
- Kans voor fraai westelijk front (beekzone)
- Kans voor een specifiek woonmilieu langs de beek, beek als aanleiding voor de hoofdstructuur en als kwaliteitsdrager;
- Bestaande kavels als smaakmaker(s) van de buurt;
- Weinig invloed van milieuhindercontouren;
- Het centrum van Terborg en bijbehorende voorzieningen liggen relatief nabij, mits goed ontsloten per fiets.

Aandachtspunten gekozen locatie Voorbroek

- Zorgvuldige, respectvolle overgang van de nieuwe buurt naar het omliggende landschap van de Akkermansbeek;
- Waterberging dusdanig situeren op de nattere delen van de locatie;

- Verkeersafwikkeling auto vanuit de buurt richting Doetinchem;
- Bereikbaar maken station vanaf noordzijde, en doortrekken langzaam verkeersroutes richting centrum (passage spoor);
- Milieuhindercontouren (agrarische) bedrijvigheid en spoorweg.



gemeente
Oude IJsselstreek

