



Kernvisie Wonen Gorssel





Lochem, februari 2023

Gemeente Lochem
Postbus 17, 7240 AA Lochem
(0573) 28 92 22
www.lochem.nl

Besluit gemeenteraad 22 mei 2023

Op 22 mei 2023 heeft de gemeenteraad van Lochem de kernvisie Gorssel vastgesteld.

Locaties

De voorkeurslocaties voor nieuwbouw in Gorssel zijn de locaties:

- Inbreidingslocatie Mogezoomp
- Uitbreidingslocatie Smitskamp
- Uitbreidingslocatie Gorssel Noordoost

Met een amendement heeft de raad besloten dat voor de gehele locatie Gorssel-Noordoost (locatie 5) een ruimtelijk plan wordt gemaakt.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Doel en opbouw van de kernvisie Wonen	6
Opbouw van de kernvisie Wonen Gorssel	7
2. Woningbouwprogramma	8
2.1 Woningbouwopgave gemeente Lochem 2021-2030 en verder	8
De (regionale) woningbouwopgave	8
Plan capaciteit	8
2.2 Woningbouwopgave en programma kern Gorssel	9
3. Woningbouwlocaties kern Gorssel	11
3.1 Keuze woningbouwlocatie tot 2030	11
3.2 Uitbreidingslocatie westelijk van Smitskamp	14
Locatie Noordoost, Kozakkenweg	14
Bijlagen	
1. Reactienota kernvisie Wonen Gorssel	
2. Ruimtelijke analyse en keuze woningbouwlocaties Gorssel	



1. Inleiding

We streven naar een goed woon- en leefklimaat voor de kern Gorssel. Een vitale kern, met als belangrijke basis een goed voorzieningenniveau, afgestemd op de omvang en bevolkingssamenstelling van de kern. De bestaande voorzieningen zoals de onderwijsvoorzieningen, de horeca, de gezondheidsvoorzieningen, de detailhandel en (sport)verenigingen etc. vormen een belangrijk fundament voor een evenwichtige en betrokken samenleving. Toevoeging van woningbouw en (jonge) bevolkingsaanwas kan daarin een positieve bijdrage leveren.

Ondernemerszin en betrokkenheid bij de leefbaarheid van de kernen zijn belangrijk. Het gericht toevoegen van woningen kan hieraan bijdragen. De woningbehoefte is groot en onze bewoners uit de kernen geven aan graag in de eigen kern te willen wonen.

De gemeenteraad van Lochem heeft op 8 maart 2022 de notitie “Strategische keuzes woningbouw” vastgesteld. Dit is een addendum op de Woonvisie Lochem 2018-2025. De gemeente Lochem wil in de periode 2021 t/m 2030 1.300 woningen toevoegen. Afgesproken is om in alle kernen te bouwen. Daarbij zijn concrete keuzes gemaakt voor doelgroepen, betaalbaarheid en het woningbouwprogramma.

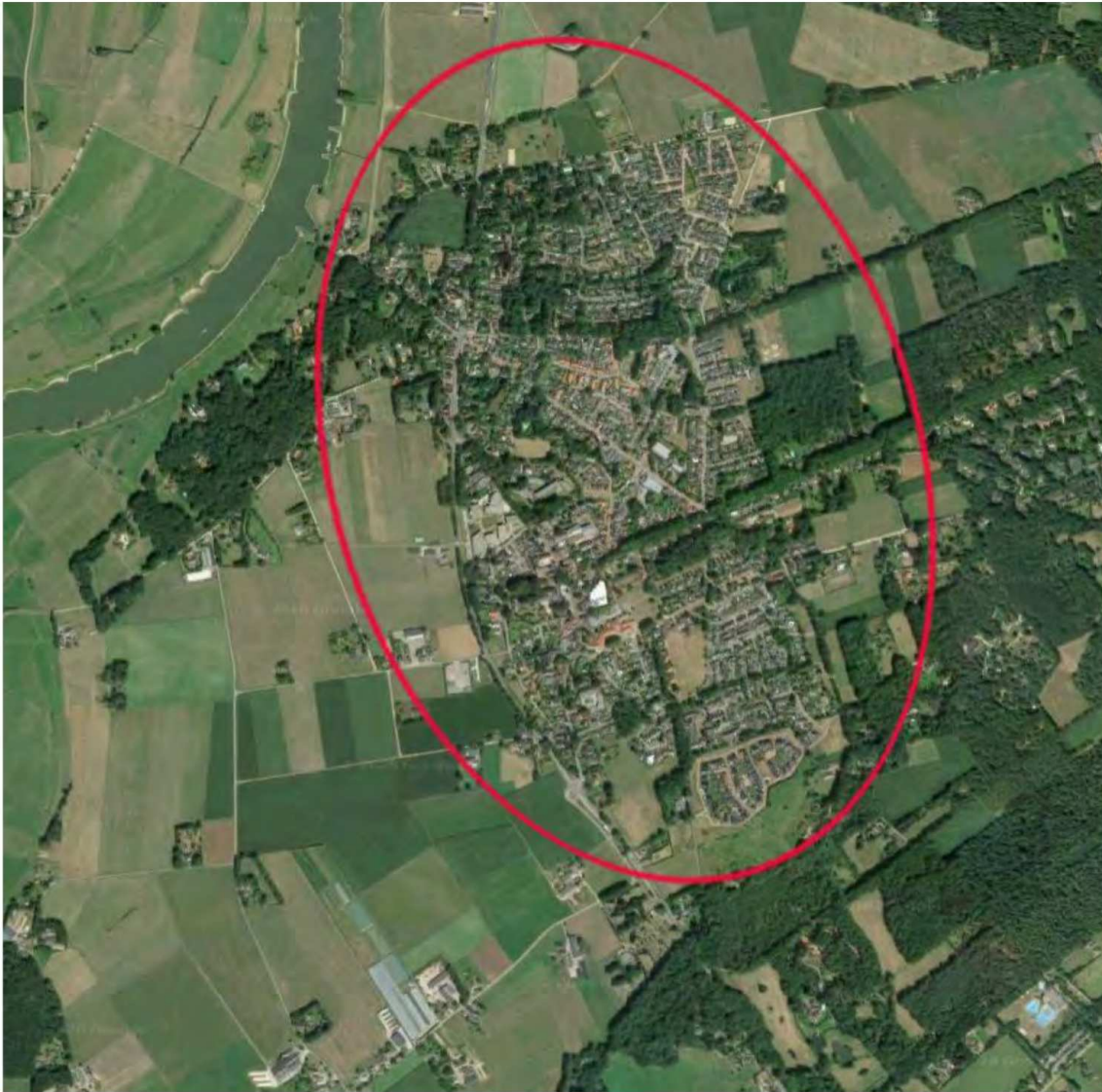
In de kernvisie Wonen Gorssel geven we inzicht in de beoogde woningbouwaantallen, verdeling van woningtypen, doelgroepen en toekomstige woningbouwlocaties voor de kern Gorssel.

De kernvisies wonen voorzien in permanente woningbouw en niet in tijdelijke woningbouwlocaties

De kernvisies wonen gaan in op locaties en aantallen voor ‘reguliere’ permanente woningbouw. Binnen deze nieuwe woningbouwlocaties is mogelijk ook ruimte voor bijzondere woonvormen en wooninitiatieven. Dit zal gaan verschillen per locatie. Deze nieuwe locaties zijn niet beoogd voor de roep op korte termijn naar tijdelijke woningen. Voor tijdelijke woningbouw volgt een apart raadsvoorstel.

Participatie

In 2021 is het voorontwerp kernvisie Wonen voorgelegd aan de inwoners en organisaties van onze gemeente. De belangrijkste resultaten van deze participatie zijn in bijlage 1 opgenomen. De resultaten van de participatie wegen mee in de afronding van de kernvisie, waaronder de keuze voor het woningbouwprogramma met daarin het aantal en de verdeling van de woningtypen, doelgroepen en de woningbouwlocaties.



Figuur 1: ligging plangebied kern Gorssel

1.1 Doel en opbouw van de kernvisie Wonen

Doel van de kernvisie is om per kern helderheid te geven over wat er nodig is op het gebied van wonen. Hoe bereiken we een woonaanbod dat aansluit bij de behoefte van de gemeente Lochem en in dit geval voor de kern Gorssel. Het gaat daarbij om de nieuwbouwwoningen, zowel in aantallen woningen als in woningtypen. Daarnaast benoemen we ook de nieuwe woningbouwlocaties voor de periode tot en met 2030. De kernvisie is met name bedoeld voor de aanwijzing van nieuwe woonlocaties tot en met 2030.

De kernvisie Wonen beperkt zich tot het thema wonen in de kern Gorssel met direct omliggende gronden. Een visie op wonen in het buitengebied valt buiten deze kernvisie Wonen. In de op te stellen omgevingsvisie voor de gehele gemeente Lochem komt het thema wonen in het buitengebied aan de orde.

In deze kernvisie wordt in tegenstelling tot het voorontwerp niet ingegaan op de zorgwoningen (denk aan verzorgings- en verpleeghuizen, jeugdzorg en beschutte woonvormen voor mensen met een verstandelijke of geestelijke beperking). In 2023 wordt een woonzorgvisie opgesteld, waarin we het beleid op dat aspect uitwerken. Ook de huisvesting van arbeidsmigranten valt buiten de scope van deze kernvisie.

Opbouw van de kernvisie Wonen Gorssel

Hoofdstuk 2 omvat het beoogde woningprogramma voor de gemeente Lochem en voor de kern Gorssel. Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van bestaande plancapaciteit, bestaande en nieuwe woningbouwplannen en de woningtypen en prijsklassen.

Naast het woningbouwprogramma gaat het nu ook om de locatiekeuze. In het voorontwerp is uitgegaan van verschillende potentiële woningbouwlocaties, opgenomen in de zogenaamde zoekzones woningbouw 2030 en verder. In deze kernvisie Wonen Gorssel is een keuze gemaakt voor één inbreidingslocatie; de locatie Mogezoomp, plus twee uitbreidingslocaties; een deelgebied tussen de Smitskamp en de N348 en de noordoostelijke uitbreidingslocatie bij de Kozakkenweg. In hoofdstuk 3 wordt deze keuze onderbouwd.

In bijlage 1 vindt u de reactienota op de participatie. Het ambtelijk voorontwerp van de kernvisie Wonen Gorssel was in de periode van 23 augustus tot en met 13 september 2021 beschikbaar voor participatie. In de reactienota leest u hoe is omgegaan met de reacties die daaruit zijn voortgekomen.

Een uitgebreide ruimtelijke analyse is terug te vinden in bijlage 2. De conclusies van deze analyse zijn verwerkt in hoofdstuk 3.



2. Woningbouwprogramma

2.1 Woningbouwopgave gemeente Lochem 2021-2030 en verder

De (regionale) woningbouwopgave

De woningbouwopgave is opgenomen in de notitie 'Strategische keuzes woningbouw Lochem', die als addendum op de woonvisie 2018-2025 op 8 maart 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld.

We sturen op het realiseren van netto 1.300 woningen in de periode 2021 t/m 2030, overeenkomstig afspraken in de Regio Stedendriehoek (voorheen Cleantech Regio).

We willen flexibiliteit houden in de woningbouwprogrammering om in te spelen op veranderingen in de woningmarkt. Dat doen we door:

- a. Rekening houden met planuitval en vertraging in plannen. We zoeken plancapaciteit voor 130% van de woningbouwopgave (ca. 1.700 woningen).
- b. Faseren van plancapaciteit, zodat er mogelijkheid is voor herprogrammering, versnelling of verdere fasering. Hiervoor monitoren we de woningmarktontwikkelingen en doen we periodiek kwalitatief woononderzoek.

Bestaande woningbouwplannen gemeente Lochem

Navolgende tabel geeft inzicht in de woningbouwplanning voor de periode 2021 t/m 2030.

In 2021 zijn in de gemeente netto 136 woningen toegevoegd (161 nieuwbouw).

Voor de periode 2022 t/m 2030 zijn plannen in beeld voor netto 670 woningen.

We verwachten dat er de komende jaren nog nieuwe plannen komen voor transformatielocaties in de kernen en Functieverandering Agrarische Bebouwing (FAB) in het buitengebied. Uit ervaring rekenen we met 140 toevoegingen. Daarnaast houden we rekening met 280 bestaande woningen die gesloopt en vervangen worden door nieuwe woningen.

Dit betekent een resterende opgave voor ongeveer 760 nieuwe woningen in de gemeente tot en met 2030 op locaties buiten de bestaande bebouwingscontouren.

Realisatieplanning 2021 t/m 2030	Nieuwbouw	Sloop	Netto
Realisatie 2021	161	-25	136
Woningbouwplannen op bekende locaties 2022-2030	725	-55	670
Reservering voor nieuwe (transformatie)plannen, FAB's en sloop-vervanging	420	-280	140
Zoekopgave nieuwe locaties	760		760
TOTAAL REGULIERE WONINGEN	2.066	-360	1.706

Tabel 1: realisatieplanning woningbouw gemeente Lochem 2021 t/m 2030; peildatum 1-1-2022

2.2 Woningbouwopgave en programma kern Gorssel

Bestaande woningbouwplannen in Gorssel

De woningvoorraad in Gorssel groeide in 2021 met 7 woningen (9 toevoegingen, 2 sloop).

Per 1 januari 2022 zijn plannen bekend voor netto 58 woningen (99 toevoegingen en 41 sloop). Dit is exclusief eventuele transformatie van zorgvastgoed. Het enige grote plan is de transformatie van de Bloemenkamp. De overige plannen zijn kleine plannen waarbij een pand wordt getransformeerd in enkele wooneenheden en nog enkele individuele woningen.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de fasering van de 58 woningbouwplannen in de kern Gorssel 2022-2030. De plannen voor 6 woningen in fase 1A, 1B en 2A zijn definitief. De plannen voor 52 woningen in fase 4A en 4B zijn dat nog niet. We mogen er niet vanuit gaan dat deze plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Planologische planstatus woningbouwplannen 2022-2030 (netto: nieuwbouw minus sloop)	Gorssel
1A - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk (rechtstreeks bouwtitel).	6
1B - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar uitwerking is nog nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.	-
2A - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk.	-
3 - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is in voorbereiding maar nog niet vastgesteld door de gemeenteraad.	
4A - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding maar het woningbouwplan is opgenomen in een ruimtelijke structuur-/omgevingsvisie en/of woonvisie.	44
4B - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is niet in voorbereiding en het woningbouwplan is niet opgenomen in een gemeentelijke ruimtelijke structuur-/omgevingsvisie en/of woonvisie.	8
TOTAAL BEKENDE LOCATIES	58
PM: Nog onbekende transformatieplannen, FAB's en woningsplitsing	pm
TOTAAL VERWACHTE PLANCAPACITEIT	58+pm

Tabel 2: overzicht netto plancapaciteit kern Gorssel (nieuwbouw minus onttrekkingen) per 1-1-2022 naar planologische fase

Nieuwe woningen

Onze inzet is de woningvoorraad in Gorssel met 165 woningen te laten groeien. Naast de bestaande plannen is de ambitie voor de kern Gorssel ca 100 extra woningen tot 2030. Dat aantal vormt ongeveer 11% van het totaal aantal extra nieuwe woningen in onze gemeente en ligt daarmee ook globaal in lijn met het aantal inwoners¹. Om de sloop te compenseren moeten er 208 woningen worden gerealiseerd. Dit is exclusief eventuele nieuwe transformatieplannen, FAB's, woningsplitsing buitengebied, zorgvastgoed en uitvoering van de motie 'Opvang, wat kan wel'.

Bij het opstellen van de Kernvisie Gorssel is er nog geen concreet plan voor de locatie Bloemenkamp bekend. We doen daarom in de kernvisie een aanname over het aantal woningen in de bestaande woningbouwplannen.

Nieuwe woningbouw	Nieuwbouw	Sloop	Netto
Realisatie 2021	9	2	7
Bestaande plannen per 1-1-2022	99	41	58
Zoeklocaties	100		100
TOTAAL 2021 t/m 2030 Gorssel	208	43	165

Woningbouwprogramma, typen en prijsklassen kern Gorssel

We bouwen voor diverse doelgroepen, enerzijds om doorstroming te bereiken, anderzijds om in de kwalitatieve behoefte te voorzien. Sturing is nodig om ook huisvesting van lage inkomens en middeninkomens te realiseren. In het addendum op de woonvisie 2018-2025 'Strategische keuzes woningbouw Lochem' hebben we een verdeling in prijsklasse opgenomen. Deze verdeling geldt voor alle kernen in de gemeente Lochem. Wanneer noodzakelijk kan per kern ook maatwerk geleverd worden:

- Minimaal 20% in het segment goedkope huur- en koopwoningen (huurwoningen tot de huurtoeslaggrens en koopwoningen tot € 220.100).
- Minimaal 20% in het betaalbare koopsegment (tussen € 220.100 e € 266.250).
- 20% tot 30% in het middeldure koopsegment (tussen € 266.250 en € 355.000). Een deel hiervan zal in het levensloopgeschikte segment plaatsvinden. Daarnaast bereiken we met dit segment doorstroming in de bestaande woningvoorraad.
- 30% tot 40% in het dure koopsegment boven de € 355.000.
- De opgave voor middenhuur is nog niet geformuleerd. Deze behoefte is er in Gorssel zeker onder ouderen

We streven naar minimaal 30% levensloopgeschikte woningen in zowel koop als huur en in verschillende prijsklassen en woningtypen (grondgebonden, appartementen). De woningen liggen bij voorkeur nabij voorzieningen. Daarnaast streven we er naar dat 30% van de nieuwbouw eenvoudig levensloopgeschikt te maken is door de bewoner. Appartementen zijn bij voorkeur gelijkvloers en bereikbaar met een lift.

Dit algemene woonprogramma is dus van toepassing op alle nieuwe woningplannen in de gemeente Lochem. De mogelijkheid bestaat om tussen verschillende woonplannen in de kernen te schuiven in aantallen. Voor de bestaande plannen, waarover is besloten, gelden de in het woonbeleid opgenomen uitgangspunten.

In Gorssel kijken we van deze doelstellingen af. De betaalbaarheid van de koopsector staat sterker onder druk dan in de gemeente als geheel. Daarnaast zijn er te weinig mogelijkheden voor ouderen om door te stromen naar een geschikte huur- of koopwoning. En niet in de laatste plaats is compensatie nodig voor de sloop van de 39 huurwoningen in De Bloemenkamp. Als richting voor het programma gaan we nu uit van navolgende verdeling. Het aandeel middenhuur zit nog niet in deze verdeling, maar benaderen we apart. We zien hiervoor met name kansen op de locatie Bloemenkamp.

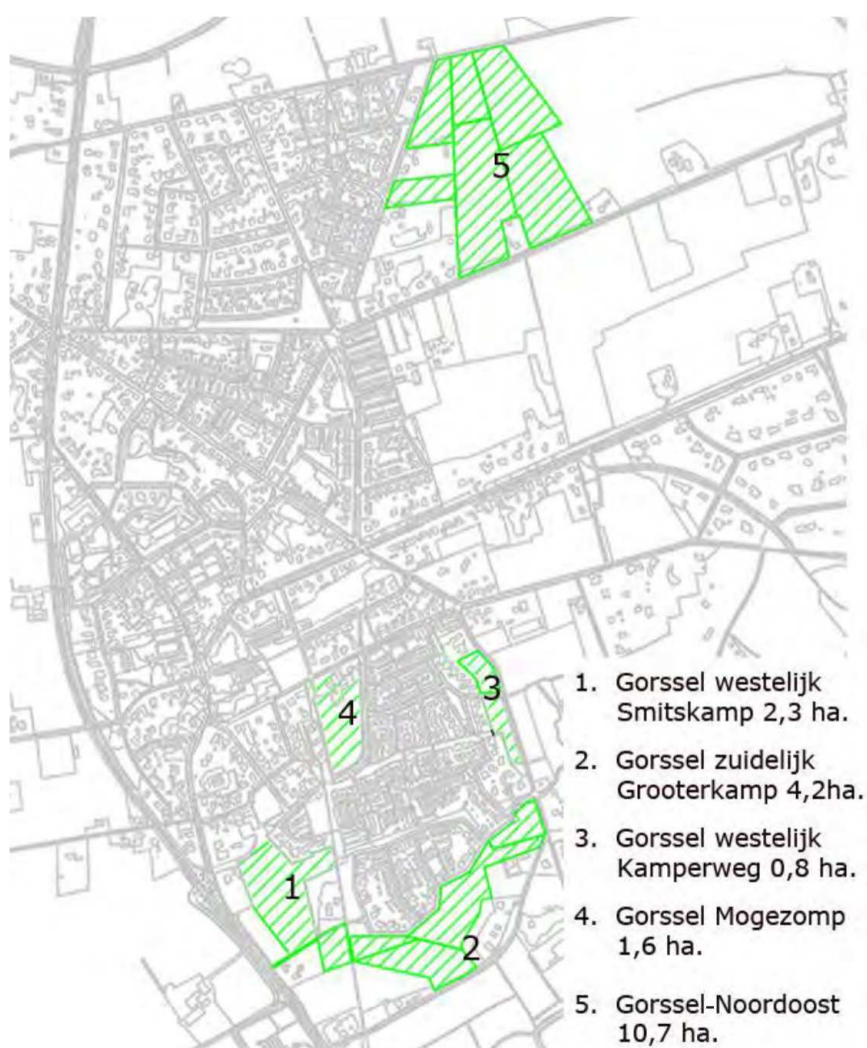
Gorssel	Aantal	%
Sociale huur	45	33%
Koop tot € 266.250	20	14%
Koop tot € 355.000	33	24%
Dure koop	40	29%
TOTAAL GORSSEL excl. Bloemenkamp	138	100%
Bij: middenhuur, met name voor ouderen op de Bloemenkamp	70	
TOTAAL GORSSEL incl. middenhuur	208	

¹ Onder Gorssel verstaan we de kern Gorssel (buurt 2620400) en verspreide huizen Gorssel (buurt 2620407), bron CBS, met ca. 4000 inwoners en ca. 12 % van de bevolking.

3. Woningbouwlocaties kern Gorssel

3.1 Keuze woningbouwlocatie tot 2030

Voor de kern Gorssel is een ruimtelijk onderzoek uitgevoerd naar mogelijke woningbouwlocaties. In bijlage 2 is de rapportage van dit onderzoek weergegeven. Daarin zijn vijf potentiële woningbouwlocaties opgenomen, waar de circa 100 nieuwe woningen tot 2030 gerealiseerd kunnen worden. Met een ruimtelijke analyse en op basis van verschillende criteria hebben wij vijf locaties onderling vergeleken en beoordeeld voor toekomstige woningbouw. Het gaat om twee inbreidings- en drie uitbreidingslocaties (figuur 2). Voor een uitgebreide onderbouwing van onze keuze, verwijzen we naar bijlage 2 en specifiek naar hoofdstuk 4 van de bijlage.



Figuur 2: potentiële woningbouwlocaties tot 2030

Voor onze woningbouw tot 2030 kiezen we voor de inbreidingslocatie Mogezoomp (locatie 4 in figuur 2) en het benutten van een deel van de uitbreidingslocatie Smitskamp (locatie 1 in figuur 2) en een deel van de locatie Gorssel-Noordoost Kozakkenweg (locatie 5 in figuur 2).

Op hoofdlijnen is onze keuze gebaseerd op de volgende overwegingen.

Inbreidingslocaties Mogezoomp

We kiezen we voor het benutten van de inbreidingslocatie Mogezoomp. De omvang van de locatie maakt dat we nieuwe bebouwing goed kunnen inpassen, met voldoende groene buffer en landschappelijke inpassing. Op de locatie kunnen we ca. 25 woningen realiseren, voor verschillende doelgroepen. Hiermee kunnen we ook een substantiële bijdrage leveren aan de 100 nieuwe woningen die we tot 2030 in Gorssel willen bouwen. We geven hiermee ook invulling aan ons beleidsuitgangspunt 'de ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarin is verwoord dat transformeren en inbreiden voor gaat op uitbreiden. Doel is een efficiënt ruimtegebruik en daarin binnenstedelijke gronden optimaal te benutten voor de verstedelijkingsopgaven. Ontwikkelen van de locatie Mogezoomp met woningbouw past daarin.

Hiermee kiezen we derhalve voor het invullen van een groene, niet openbare enclave in bebouwd gebied, dat altijd een agrarisch gebruik heeft gekend. Stedenbouwkundig kan met de invulling van deze locatie met woningen, goed worden aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur en sluiten we met de nieuwe woningbouw aan op de bestaande voorzieningen in het dorp, die allemaal relatief dichtbij liggen.

Inbreidingslocatie strook westelijk langs de Kamperweg

We kiezen niet voor het benutten van de locatie westelijk van de Kamperweg (locatie 3 in figuur 2, paardenweide in de volksmond). Op de locatie 3 Kamperweg, kan slechts een relatief klein aantal woningen gebouwd worden. De Kamperweg is een aantrekkelijke invalsweg van Gorssel. Stedenbouwkundig en landschappelijk gezien is daar een aantrekkelijk landschapsbeeld. Bebouwen van deze strook kan en hoeft geen directe afbreuk te doen. Maar voorwaarde is dan wel dat er in kleinere bouweenheden, met relatief veel groen tussen de blokken, gebouwd moet worden. Alleen dan kan het aantrekkelijke ruimtelijke beeld blijven bestaan. Dit heeft wel tot gevolg dat daar slechts een heel klein deel van de beoogde 100 woningen gebouwd kan worden. Vanuit volkshuisvestelijk perspectief is de locatie niet nodig. De overige (grotere) locaties zijn groot genoeg, voor de opgave van 100 woningen. Dit zijn voor ons redenen deze locatie westelijk Kamperweg niet te gebruiken voor woningbouw tot 2030.

Uitbreidingslocaties

Naast de inbreidingslocatie Mogezoomp kiezen we voor het realiseren van een deel van de woningbouw op de uitbreidingslocatie westelijk van de Smitskamp (locatie 1 in figuur 2) en het benutten van een deel van de locatie Gorssel-Noordoost, Kozakkenweg (locatie 5 in figuur 2). Beide locaties scoren relatief goed in de onderlinge afweging.

Locatie 1. Westelijke uitbreiding tussen de Smitskamp en N348. (Locatie nr. 1 in figuur 2)

Deze locatie scoort met de locatie Gorssel-Noordoost (locatie 5 in figuur 2) positief in de afweging. Er kan een goede aansluiting op de bestaande bebouwingsstructuur worden gemaakt. De locatie ligt centraal, dichtbij het centrum en voorzieningen. De locatie scoort op financiële haalbaarheid goed. De grond is in eigendom van de gemeente en kan relatief snel worden ingezet voor woningbouw. Gezien de ligging t.o.v. voorzieningen is deze locatie geschikt voor ouderen en voor sociale woningbouw. Daar staat tegenover het wegverkeerslawaaï, dat maakt dat de locatie op dat onderdeel minder scoort. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat het gebied voldoet aan de wettelijke geluidnormen en een garantie biedt voor een goed woon- en leefmilieu in dit gebied.

Locatie 2. Grooterkamp (locatie nr. 2 in figuur 2)

De locatie zuidelijk van de uitbreidingswijk Grooterkamp scoort minder goed dan de andere uitbreidingslocaties. De meest zwaarwegende reden is dat grond niet in eigendom van de gemeente is. Daardoor is het samen met de financiële haalbaarheid moeilijker om woningen te realiseren.

Locatie 5. Gorssel-Noordoost (locatie nr. 5 in figuur 17)

Deze locatie heeft de hoogste score in de afweging. De locatie Gorssel-Noordoost bij de Kozakkenweg is de grootste locatie in omvang en biedt ook na 2030 nog mogelijkheden voor woningbouw. Verwacht wordt dat tot 2030 slechts een deel van het gebied nodig zal zijn. In het gebied kunnen we een goed woon- en leefklimaat realiseren (zie ook navolgende paragraaf 3.3). Een goede landschappelijke inpassing en overgang naar de bestaande bebouwing is eveneens mogelijk. De locatie ligt meer decentraal dan de locatie Smitskamp en daarmee ook minder centraal ten opzichte van de voorzieningen. Daar staat dan tegenover dat de locatie Noordoost ook na 2030 nog woningbouwmogelijkheden biedt.

In de volgende paragrafen beperken we ons tot enkele aandachtspunten en kansen die bij de verdere uitwerking van de uitbreidingslocatie 2 en 5 kunnen worden benut. De definitieve uitwerking vindt plaats na keuze voor de locatie vanuit de gemeenteraad, en niet in de laatste plaats, met samenwerking van verschillende partijen, aanwonenden en belanghebbenden.



Figuur 3: voorkeurslocaties woningbouw tot 2030. Linksboven de locatie Mogezoomp. Rechtsboven, locatie westelijk Smitskamp. Linksonder, locatie Gorssel-Noordoost fase 1

3.2 Uitbreidingslocatie westelijk van Smitskamp

We stellen voor dit gebied deels te benutten tot de periode 2030. Met alleen het bebouwen van de noordkant van het gebied kan goed worden aangesloten op de bestaande bebouwingstructuur en voorzieningen.

Het zuidelijke deel van de locatie bebouwen we niet. Hiermee houden we ook ruim afstand van de N348 en kunnen we in het noordelijke deel van de locatie een goed woonklimaat realiseren.

Met het deels bebouwen van de locatie ontstaat ook een mogelijkheid een nieuwe bebouwingsrand te realiseren. In deze rand streven we naar een verweving tussen groen/landschap en bebouwing. In het gebied kunnen we op deze wijze ca. 25 tot 30 woningen bouwen. In onderstaande figuur 4 is het plangebied en de kansen en aandachtspunten weergegeven, die bij de verdere invulling nader worden uitgewerkt.



Figuur 4: kansen en aandachtspunten ontwikkeling locatie 1, westelijk Smitskamp (Illustratief)

De ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer kan via de Lijnbaan. Langzaam verkeer idem. Voor fietsers en wandelaars is ook een aansluiting op de Hoofdstraat mogelijk en op het recreatieve Wielewaalpad en Grooterkamp. De zuidelijke rand van de locatie zullen we met aandacht voor een sterke verweving tussen het open landschap en de nieuwe bebouwing vormgeven.

3.3 Locatie Noordoost, Kozakkenweg

De locatie Noordoost, oostelijk van de Kozakkenweg en noordelijk van de Elfuursweg willen we eveneens benutten voor onze woningbouwplannen tot 2030. Het gaat om een relatief groot gebied van ruim 10 ha. De locatie heeft daarmee ook mogelijkheden voor woningbouw na 2030. In bijgaande figuur 5 zijn de kansen en aandachtspunten weergegeven, die bij de verdere invulling nader kunnen worden uitgewerkt. Tot 2030 kan een kleiner gebied worden benut. We gaan uit van een gedeeltelijke invulling van de zuidelijke kavel. Deze zuidelijke kavel (woningbouw fase 1 in figuur 5) is ruim 5 ha groot en biedt voldoende capaciteit voor de invulling van woningen, voor alle doelgroepen, tot 2030.

Het gebied kan op meerdere plekken worden ontsloten. Dit is een punt van nadere uitwerking. Bij de verdere invulling van het gebied geven we aandacht aan de mogelijkheid voor (doorgaande) noord-zuid gerichte opgaande groenstructuren c.q. beplanting. Op termijn willen we zorgen voor groene verbindingen door het nieuwe woongebied, die de verbinding vormen tussen het landschap noordelijk van de Dommerholtsweg en zuidelijk van de Elfuursweg. Hiermee houden we ook rekening met de oorspronkelijke vorm en landschapstype in dit gebied.



Figuur 5: kansen en aandachtspunten ontwikkeling locatie 5, Gorssel-Noordoost (Illustratief)



Bijlage 1

Reactienota kernvisie Wonen Gorssel

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Reacties participatieproces voorontwerp kernvisie Wonen Gorssel	4
2.1 Resultaten web enquête	4
2.2 Resultaten open reacties en enquête reacties organisaties	7
3. Conclusies vanuit de participatie	9



1. Inleiding

Het voorontwerp van de kernvisie Wonen Gorssel was in de periode van 23 augustus tot en met 13 september 2021 beschikbaar voor participatie. Op 1 en 9 september 2021 konden inwoners en andere belanghebbenden tijdens twee inloopavonden kennisnemen van de voorgenomen woningbouw tot 2030 en vragen stellen. Tot 13 september hadden zij de gelegenheid om een reactie in te dienen, via de website door middel van een enquête of via een papieren versie van de enquête. Ook kwamen er reacties via e-mail en brieven binnen. In totaal zijn voor alle kernvisies wonen ca. 700 enquêteformulieren ingevuld en zijn er 70 open reacties ontvangen. Voor de kern Gorssel zijn dit respectievelijk 179 enquêteformulieren en 21 open reacties.

In hoofdstuk 2 worden de reacties op het voorontwerp kernvisie Gorssel behandeld.

In hoofdstuk 3 staan de belangrijkste conclusies. Met name voor het aantal woningen, het woningprogramma en de locaties.



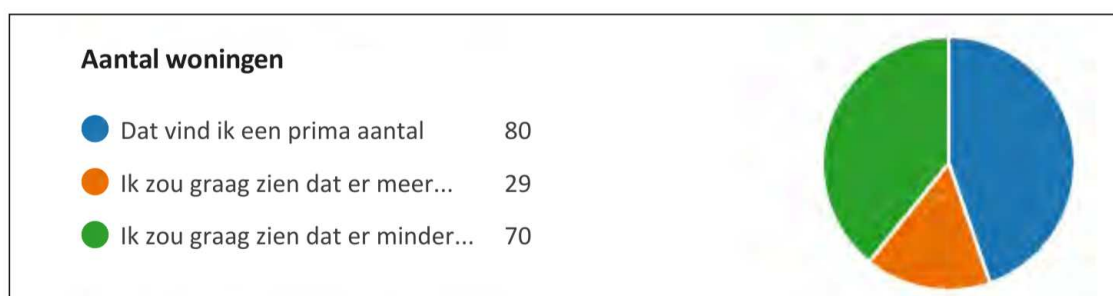
2. Reacties participatieproces voorontwerp kernvisie Wonen Gorssel

2.1 Resultaten web enquête

De gepresenteerde aantallen en percentages zijn niet representatief voor de gehele bevolking van de kern Gorssel. De enquêteresultaten geven een beeld van de meningen van de respondenten. Ook geven de enquêteresultaten een beeld van het draagvlak voor woningbouw en de locaties.

In het algemeen genomen, dus voor alle kernen en alle reacties overziend, komen de resultaten overeen met de eerder gehouden web enquête voor de houtskoolschets van de omgevingsvisie Lochem¹. Wonen vormt een belangrijk thema en (betaalbaar) bouwen in alle kernen komt in de enquête voor de omgevingsvisie, en in de enquête voor de kernvisies Wonen in alle kernen, duidelijk naar voren.

Het aantal reactieformulieren voor de kernvisie wonen van Gorssel bedraagt 179 stuks. Dit zijn vrijwel allemaal inwoners (178), de overige is een organisatie². Zo'n 45% van de reacties van inwoners is anoniem.



Figuur 1 - Diagram overzicht meningen over aantal woningen.

¹ In totaal hebben in november-december 2020, 1383 inwoners de vragenlijst over de omgevingsvisie volledig ingevuld. Met dit aantal kunnen met een betrouwbaarheid van 95% en een foutmarge van 2,57% uitspraken worden gedaan over de populatie. Het thema 'Wonen' wordt door de overgrote meerderheid gezien als belangrijk onderwerp voor de gemeente. Bouwen bij alle kernen heeft voor de meerderheid de voorkeur. Nieuwe woningen bij de kleinere kernen in relatie tot het leefbaar houden is een veel genoemd antwoord. Hetzelfde geldt voor bouwen voor starters en het betaalbaar houden van woningen. Tegelijkertijd wordt door een aantal gepleit voor terughoudendheid met betrekking tot bouwen in het nu nog landelijk gebied. Inbreidingslocaties moeten optimaal worden benut, alvorens wordt gebouwd in het landelijke gebied.

² Touwslagerij Steenberg

De opvattingen over het aantal woningen zijn redelijk verdeeld, maar de grootste groep (45%) vindt het een prima aantal.

Iets minder dan vier op de tien reacties (39%) ziet liever dat er minder woningen komen. Als belangrijkste redenen daarvoor worden genoemd het ontzien van natuur en landschap (41%) en het voorkomen dat het karakter van de kern verandert (37%).

De groep die juist graag méér woningen gebouwd ziet worden, wordt gevormd door 16% van de reacties. Als de belangrijkste reden hiervoor wordt in overgrote meerderheid (56%) de grote vraag naar woningen genoemd. Hiermee is ca. 60% van de respondenten het eens met het aantal woningen. Een deel daarvan (16%) ziet liever dat meer woningen worden gebouwd. Ongeveer 40 % van de respondenten is van mening dat er minder moet worden gebouwd.

Woningtypologie

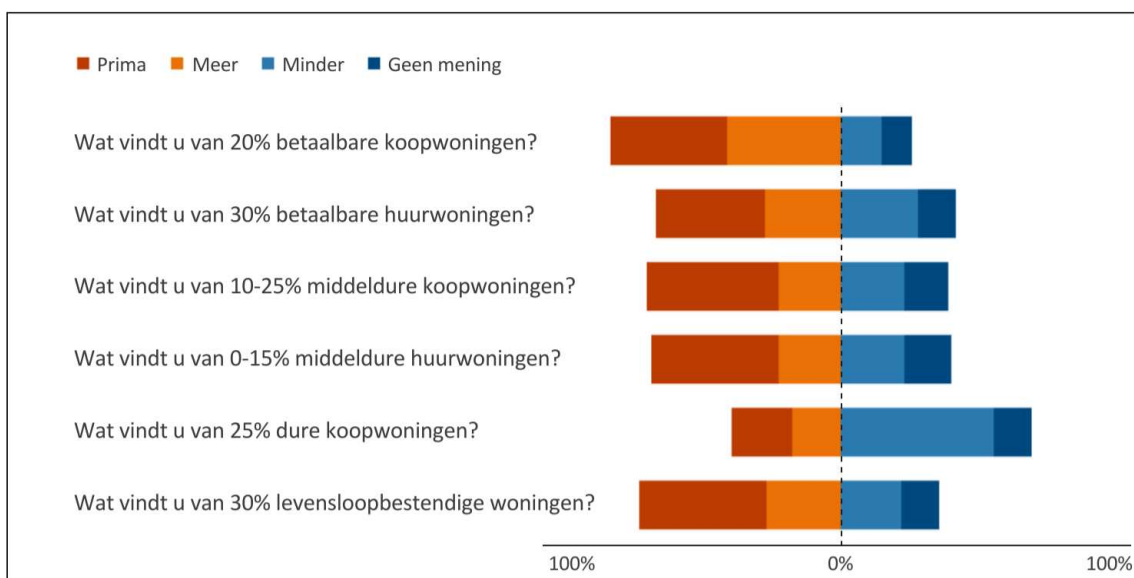
Voor elke kern is in de kernvisie een voorstel gedaan voor de verdeling van het nieuwbouwprogramma over de prijs- en eigendoms categorieën. Ook is aangegeven hoe groot het percentage levensloopbestendige woningen zou kunnen zijn.

Woningtype	Koop	Huur	Totaal
Betaalbare woningen	20%	30%	50%
Middeldure woningen	10-25%	0-15%	25%
Dure woningen	25%	0%	25%
Totaal	70%	30%	100%
Waarvan levensloopbestendig			30%

Figuur 2 - Tabel verdeling woningtype voorontwerp kernvisie Wonen Gorssel

De teneur van de reacties in Gorssel, anders dan in de meeste andere kernen, is vooral: wij zijn het voor de meeste categorieën wel eens met het voorgestelde percentage. Dat uit zich in het algemeen in een grote groep die het voorgestelde percentage 'prima' vindt. En de twee groepen die liever méér respectievelijk minder woningen gebouwd zien worden, houden elkaar ongeveer in evenwicht. Er zijn twee uitzonderingen op deze reacties.

Over de betaalbare koopwoningen vindt een duidelijk grotere groep dat er méér gebouwd moeten worden in deze categorie; 38% versus 13% die van mening is dat er minder woningen in het goedkope segment thuishoren. Het omgekeerde geldt voor de dure koopwoningen, waarvan een ruime meerderheid vindt dat er minder in plaats van meer woningen gebouwd moeten worden (51% versus 16%).



Figuur 3 - Tabel overzicht reacties categorie wonen.

De reacties komen kort samengevat neer op méér betaalbare koopwoningen en minder dure koopwoningen.

Locaties

De reacties op de vijf voorgestelde locaties in Gorssel zijn wisselend. Het minst positief wordt gereageerd op de locaties 3 (paardenweitjes Kamperweg en locatie 4 (Mogezomp). Slechts iets minder of net iets meer dan de helft van de reacties (47% respectievelijk 51%) is positief over deze locaties. In de toelichtende teksten geven inwoners aan dat de paardenweitjes van locatie 3 karakteristiek en waardevol voor Gorssel zijn, terwijl de 'winst' in de vorm van het aantal nieuw te bouwen wonen klein is. Over locatie 4 (Mogezomp) wordt vaak geschreven dat het een waardevol open gebied in het dorp is, waarvan bebouwing het dorps karakter zou aantasten.

Het draagvlak voor locatie 2 (zuidelijk Grooterkamp) is met 59% duidelijk groter en op locatie 1 (westelijk Smitskamp) is bijna twee derde van de reacties positief (64%). Bij locatie 2 wordt gewezen op de recente historie (was oorspronkelijk een locatie voor woningbouw, maar is door de toenmalige crisis slechts deels ingevuld) en het karakter van overgangsgedebied van landschap naar dorp. Ook wordt regelmatig genoemd dat gedeeltelijke bebouwing best mogelijk is. Het meest genoemde bezwaar bij locatie 1 is de nabijheid van de provinciale weg.

De met afstand meest positief beoordeelde locatie is locatie 5. Tachtig procent van de reacties vindt dit een prima locatie voor woningbouw. De kritische geluiden richten zich met name op het groene karakter van het gebied en de grote afstand tot de dorpskern.

Bij de algemene opmerking wordt daarnaast vaak genoemd dat een uitbreiding aan de overkant van de provinciale weg serieus bekeken zou moeten worden.

2.2 Resultaten open reacties en enquête

Totaal hebben 21 inwoners een schriftelijke open reactie ingestuurd. Enkele reacties zijn door verschillende bewoners ondertekend en dan ook namens verschillende inwoners opgesteld. In totaal gaat het dan om 162 reacties.

In het algemeen geldt dat het merendeel van de open reacties zich toespitst op één of meerdere locaties, waar geen woningbouw plaats zou moeten vinden. De argumenten verschillen, maar kennen tegelijkertijd een aantal overeenkomsten. In veel reacties worden argumenten aangedragen tegen de locatie die de directe woon- en leefomgeving van betreffende inwoner(s) aantast. Een relatief groot deel van de open reacties gaat specifiek in op de locatie 5 (noordoost). Behoud van het coulisselandschap op deze locatie is voor hen een belangrijk punt. Ook maakt een relatief groot deel van de open reacties bezwaar tegen locatie 3 (Kamperweg/paardenweide). De landschappelijke waarde en het mooie landschapsbeeld zou hier belangrijker moeten zijn dan het aspect volkshuisvesting.

Diverse reacties pleiten voor het benutten van de locaties Mogezoomp, met een hogere woningdichtheid, zodat in de randgebieden c.q. het buitengebied geen nieuwbouw hoeft plaats te vinden. Daartegenover staat dat een aantal reacties juist pleiten voor het vrijhouden van de locatie Mogezoomp, dat als aantrekkelijk open groengebied wordt gezien.

Een aantal reacties pleit voor een geheel nieuw woongebied, westelijk van de N348. Argumenten die daarvoor worden aangedragen is dat het gebied relatief geringe landschappelijke kwaliteit bezit. Ook dat er relatief weinig mensen/bewoners last hebben van nieuwbouw gezien de lage woningdichtheid. Daarnaast dat met het onttrekken van landbouwgrond een positief effect op de stikstofuitstoot optreedt.

Ander punt dat naar voren komt in een aantal reacties is de locatie Bolderhoek. Deze locatie wordt door verschillende insprekers aangedragen als woningbouwgebied. Ook in de huidige structuurvisie is dit gebied immers aangemerkt.

Verschiedende reacties pleiten voor minder woningen in Gorssel. Het handhaven van het huidig aantal bewoners zou eerder het uitgangspunt moeten zijn.

Reacties op specifieke locaties

Toegespitst op de locaties worden door insprekers navolgende argumenten benoemd.

Locatie 1: westelijk van de Smitskamp-Groeterkamp

Deze locatie wordt door een aantal inwoners, die wonen aan de westzijde van Groeterkamp als negatief beoordeeld. Bewoners grenzend aan de locatie aan de Smitskamp hechten grote waarde aan het uitzicht. Het zicht op de groenstrook/wadi, het Wielewaalpad en het perceel van Zutphenseweg 1 is van grote waarde voor de inwoners.

Locatie 2: zuidelijk van Groeterkamp

Veel inwoners van de Groeterkamp maken bezwaar tegen invulling van deze locatie. Uitzicht en landschappelijke waarde worden daarin benoemd. Ook het gegeven dat bij de ontwikkeling van de wijk Groeterkamp indertijd gekozen is voor een kleiner gebied, die aangewend zou worden als groenstrook, (mede ook voor de wijk Groeterkamp) en zou zorgdragen voor een mooie groene entree vanaf de zuidkant van het dorp.

Locatie 3: paardenweitjes langs de Kamperweg

In de open reacties wordt deze locatie door veel insprekers afgewezen. De huidige groene setting en entree van het dorp aan de oostzijde wordt met name hier als grote kwaliteit betiteld. De inwoners aan de Hoefslag hebben in een gemeenschappelijke reactie, plus enkele individuele bewoners, de disproportionaliteit benoemd; slechts

een gering aantal woningen is mogelijk ten opzichte van relatief veel gedupeerden die hun uitzicht kwijtraken. Andere argumenten door de aangrenzende bewoners benoemd zijn het uitzicht, de landschappelijke kwaliteit van deze entree, de strijdigheid met de huidige structuurvisie en de eerdere afspraken in het kader van de afronding van de wijk Grooterkamp. Ook deze zone is indertijd niet bebouwd en werd aangemerkt als groene entree. Tot slot, maar niet in de laatste plaats wordt benoemd dat gemeente in verschillende briefwisselingen het gebied heeft aangemerkt als 'beeldbepalend en structureel groen', waarvan de garantie voor behoud het beste in handen van gemeente ligt.

Locatie 4: locatie Mogezoomp

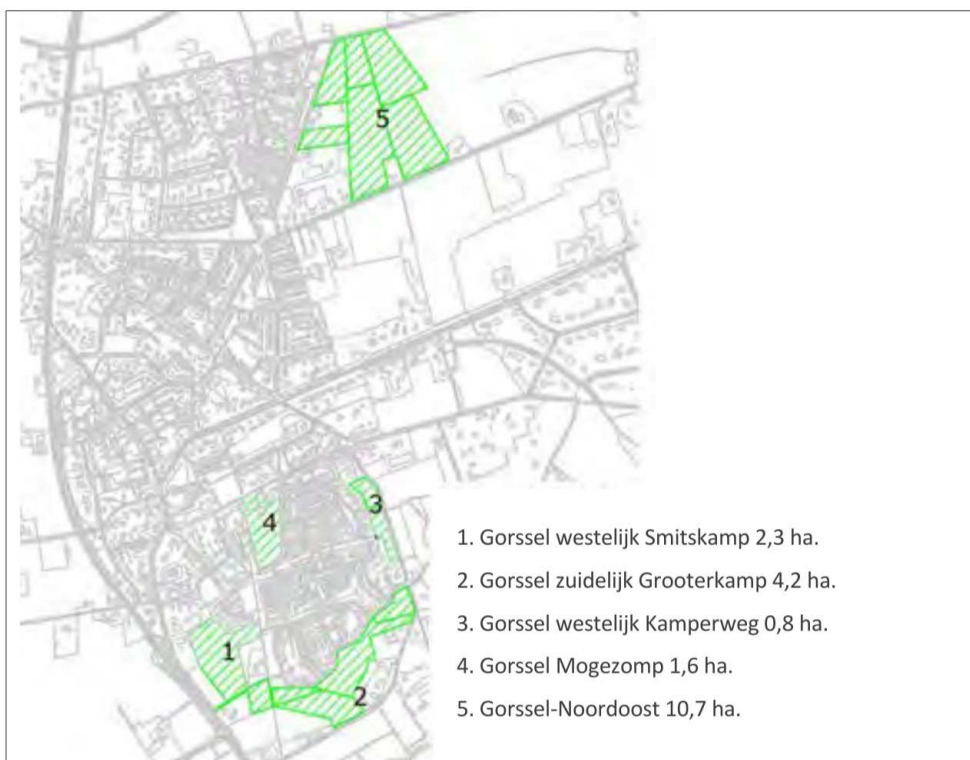
Ook deze inbreidingslocatie wordt in een aantal de open reacties benoemd als landschappelijk waardevol en karakteristiek voor Gorssel. De aanwezigheid van een agrarisch bedrijf, met koeien in de weide, midden in het dorp, wordt gezien als een grote landschappelijke kwaliteit. Bebouwen van dit groengebied zal daarmee afbreuk doen aan de kwaliteit van Gorssel; die tegelijkertijd in de structuurvisie zo is vastgelegd en geroemd. Enkele reacties pleiten juist voor het optimaal benutten van deze inbreidingsmogelijkheid, zodat de locaties aan de randen in het buitengebied niet benut hoeven worden.

Locatie 5: noordoostelijk van de kern, Kozakkenweg

Deze locatie wordt door een relatief groot aantal bewoners in de open reacties als beste locatie aangemerkt voor woningbouw. Tegelijkertijd hebben 112 inwoners, als bewoners nabij deze locatie, aangegeven dat deze locatie niet voor woningbouw aangewend moet worden en het groene aantrekkelijke landschappelijke karakter te behouden.



3. Conclusies vanuit participatie



Figuur 4 - Kaartje voorgestelde woningbouwlocaties.

De reacties laten zien dat er een wisselende opvatting is over het aantal nieuw te bouwen woningen in Gorssel. Hoewel de grootste groep vindt dat het voorgestelde aantal prima is (ca. 45%), is de groep die liever minder woningen toegevoegd ziet worden (ca. 40%) beduidend groter dan de groep die liever meer woningen gebouwd ziet worden (ca. 15%). Het merendeel van de respondenten wil daarmee gelijk of meer woningen bouwen.

De participatie leidt tot meer aandacht voor betaalbare woningen, afgestemd op de wensen vanuit de bevolking. Het merendeel pleit voor meer betaalbare woningen en minder in het dure segment.

De reacties op de voorgestelde locaties zijn in Gorssel verdeeld. Veel inwoners benoemen de landschappelijke kwaliteit van Gorssel, waarin de open groene gebieden én de groene entrees een basis vormen. Bebouwen van de locatie 4 (Mogezoomp) én locatie 3 (Paardenweitjes Kamperweg) is naar oordeel van de deelnemers hiermee strijdig. Een deel van de inwoners (veelal de direct aanwonenden) vindt dit ook van toepassing op locatie 1 (westelijk Smidskamp) en 2 (zuidelijk Grooterkamp).

Locatie 5 (noordoostelijk van de kern) heeft voor de meeste insprekers de voorkeur. Tegelijkertijd hebben 112 inwoners in één reactie gevraagd af te zien van deze locatie.

Een aantal inwoners pleit voor het bebouwen van het agrarisch gebied, westelijk van de N348.



Bijlage 2

Ruimtelijke analyse en keuze woningbouwlocaties kernvisie Wonen Gorsel

WONINGBOUW MOGELIJKHEDEN KERNVISIE WONEN GORSSEL

BIJLAGE 2

RUIMTELIJKE ANALYSE EN KEUZE

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.445

IDnr.

Datum : januari 2023

Versie : 8

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Ligging en begrenzing plangebied	3
2	RUIMTELIJKE ANALYSE	4
2.1	Historie	4
2.2	Stedenbouwkundige structuur	5
2.3	Cultuurhistorie en landschap	7
2.4	Landschap	10
2.5	Ecologie.....	12
2.6	Milieu	13
3	ZOEKZONES WONINGBOUW KERN GORSEL	17
3.1	Stedenbouwkundige en planologische uitgangspunten	17
3.2	Woningbouwlocaties 2030 en verder	19
4	KEUZE WONINGBOUWLOCATIES	23
4.1	Zoekgebieden tot 2030.....	23
4.2	Beoordeling en weging locaties	24
5	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN GORSSEL SMITSKAMP EN NOORDOOST	31
5.1	Woonlocatie West Smitskamp.....	31
5.2	Locatie Noordoost, Kozakkenweg	32
6	AFWEGINGSCRITERIA, AFWEGING EN SCORES PER LOCATIE.	34

1 INLEIDING

De gemeenteraad van Lochem heeft op 8 maart 2022 de notitie "Strategische keuzes woningbouw" vastgesteld. Dit is een addendum op de Woonvisie Lochem 2018-2025. De gemeente Lochem wil in de periode 2021 t/m 2030 1.300 woningen toevoegen. Afsproken is om in alle kernen te bouwen. Daarbij zijn concrete keuzes gemaakt voor doelgroepen, betaalbaarheid en het woningbouwprogramma.

Deze ruimtelijke analyse is opgesteld ter ondersteuning van de kernvisie Wonen Gorssel.

De analyse geeft inzicht in de ruimtelijke opbouw en de locatie(s) waar woningbouw in en rond de kern Gorssel vorm kan krijgen, waarbij ook de kansen, belemmeringen en aandachtspunten voor toekomstige woningbouw worden belicht. In de vervolgfase, na een keuze voor de toekomstige woningbouwlocatie(s), volgt een nadere ruimtelijke uitwerking en studies, waarin ook de omgeving wordt betrokken.

1.1 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

In bijgaande figuur is de ligging van het studiegebied weergegeven. De ruimtelijke studie concentreert zich op eventuele woningbouwmogelijkheden in en rond de bestaande bebouwde kern Gorssel.

Gorssel is met de ligging tussen Zutphen en Deventer aan de N348 en nabij de Rijksweg A1 goed bereikbaar. De goede bereikbaarheid en ligging aan de IJssel aan de westkant en de landgoederenbossen aan de oostzijde maakt Gorssel een aantrekkelijke kern.



Figuur 1 - Ligging plangebied

2 RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1 HISTORIE

Ontwikkeling Gorssel van 1850 tot 2020



Figuur 2. Situatie achtereenvolgens van links naar rechts 1900,1925,1950,1975,2000 en 2020 (bron: www.Topotijdreis.nl)

Gorssel is ontstaan op een kruispunt van wegen.

De eerste bebouwing vinden we dan ook op de kruising van de Hoofdstraat/Joppelaan.

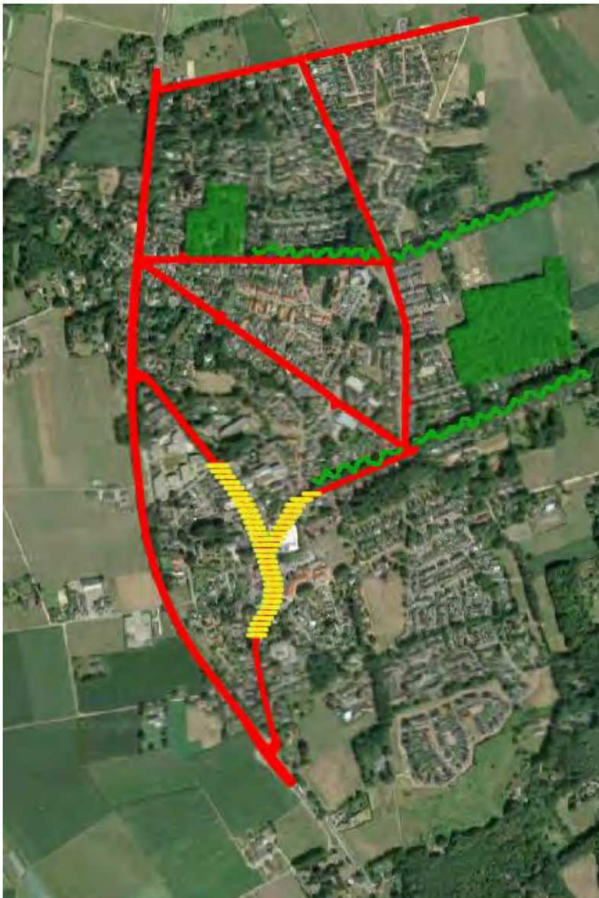
Gorssel was in hoofdzaak een agrarisch dorp, gelegen tussen de enk en het bos en heidegebied op een hoge rug, begrensd door de Dommer- en Flierderbeek. De eerste bebouwing is met name ontstaan rond de kerk en langs de Hoofdstraat en de Joppelaan. De enige verharde weg die door Gorssel voerde, was de weg van Deventer naar Zutphen, de huidige Hoofdstraat. Later ontstond ook lintbebouwing langs de Molenweg, Joppelaan en Nieverheidsstraat. Aan het begin van de vorige eeuw is de bebouwing in omvang enigszins toegenomen. De bebouwing langs de Hoofdstraat is verder geïntensiveerd. De gerealiseerde spoorlijn Zutphen- Deventer heeft op de ontwikkelingen in Gorssel geen merkbare invloed gehad. In het midden van de twintigste eeuw is het netwerk van wegen met lintbebouwing verder verdicht. Toegevoegd zijn onder meer de

Lindelaan, Esdoornlaan, Parallelweg, Amelterweg en de Van der Capellenlaan.

Aan de noordoostzijde van het dorp hebben zich ontginningen van het bos voorgedaan, voor het overige is de landschappelijke situatie van het dorp nauwelijks veranderd. Een ingreep die van groot belang was voor de ontwikkeling van het dorp is de verlegging van de weg van Zutphen - Deventer in westelijke richting. De relatie met de westelijk van het dorp gelegen enk ging verloren en woningbouwuitbreidingen vonden daarna met name aan de noorden oostzijde van het centrale deel van het dorp plaats.

2.2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

De landschappelijke situatie rond Gorssel is van grote invloed op de belevingswaarde van het dorp. Aan de ene kant de weidse open uiterwaarden. Aan de andere kant de uitgestrekte boscomplexen. Met name deze boscomplexen met uitlopers tot diep in het dorp bepalen het groene karakter van de kern.

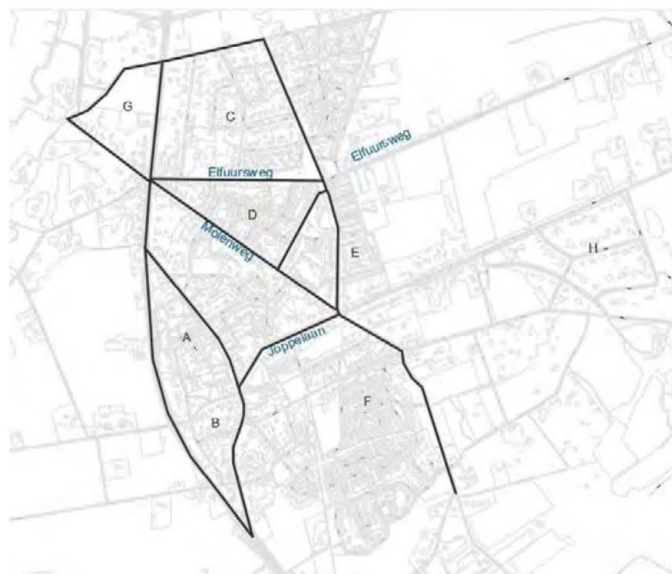


Figuur 3. Stedenbouwkundige hoofdstructuur

De Hoofdstraat vormt samen met de Joppelaan de belangrijkste verkeersader van het dorp. Het grootste deel van de voorzieningen is aan de Hoofdstraat gesitueerd, hier is dan ook sprake van de dorpskern. Het betreft dan zowel de dorpsvoorzieningen in de sfeer van de horeca, detailhandel, dienstverlening en dergelijk, als voorzieningen in de sfeer van bijzondere woonvormen. Het gebied rond de Hoofdstraat ontleent zijn ruimtelijke kwaliteit aan een combinatie van verschillende bouwstijlen. Hier is sprake van functiemenging, van een goede afwisseling van groen en bebouwing en zijn een aantal beeldbepalende historische gebouwen gesitueerd.

Het gebied ten westen van de Hoofdstraat (deelgebied B, in navolgende figuur) vertoont de kenmerken van een overgangsgebied. In de oorspronkelijke situatie was het een overgangsgebied tussen de Hoofdstraat met voorzieningen en het buitengebied. Aan deze geleidelijke overgang is een eind gekomen met de aanleg van de N348. Het dorpsgebied is hier nu voorzien van een harde begrenzing, waardoor dit gebied nu volwaardig deel uitmaakt van het dorp. Het karakter van het overgangsgebied is nog wel steeds duidelijk te zien. Door de bebouwingsdichtheid, de verschijningsvorm van de bebouwing en de aanwezigheid van groene, open ruimte met semi-agrarisch gebruik.

In het meest noordelijke deel van Gorssel, ten noorden van de Molenweg, wordt



Figuur 4 Ruimtelijke deelgebieden

vrijwel uitsluitend gewoond. Daarvan afwijkende functies komen nauwelijks voor. Het gebied is dan ook vooral als functionele eenheid herkenbaar, ruimtelijk gezien is sprake van een aaneenschakeling van bebouwings- en groenelementen waarin vooral op basis van het wegenpatroon enkele kleinere deelgebieden te onderscheiden zijn. Herkenbaar als deelgebieden zijn het gebied noordelijk van de Elfuursweg, omgeving Meidoorn' straat-Acaciaplein, omgeving Noorseweg-Mezenstraat en de Molenweg.

Meer oostelijk richting buitengebied wordt het gebied noordelijk van de Elfuursweg (deelgebied C) gekenmerkt door een royale opzet van de bebouwing en de grote hoeveelheid groen. De royale beplanting direct aan de Elfuursweg zorgt voor een directe scheiding met de omliggende woonbebouwing.

De omgeving van de Meidoornstraat-Acaciaplein (deelgebied D) is ook een gebied met veel groen en heeft een dorpsachtig karakter.

De omgeving van de Noorseweg-Mezenstraat is (deelgebied E) een gebiedje dat, vergeleken met andere deelgebieden, een hoge woningdichtheid kent. Ook is sprake van weinig openbaar groen. De Molenweg met aanliggende bebouwing is een straat die binnen het gehele dorpsgebied een duidelijke herkenbare plaats inneemt. Het middengedeelte vervult vooral een woonfunctie. Het park met aansluitend het weiland op de hoek van de Molenweg en de Esdoornlaan vormt een bijzonder element binnen het gebied. Zowel de belevingswaarde van dit groen als de open ruimte te midden van de dorpsbebouwing onderstrepen het belang van dit gebied.

De woonbebouwing in het zuidoostelijke deel (deelgebied F), wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van bebouwing en groen. Temidden van de buurt ligt een open groene Ruimte; de locatie Moge-zomp. Het betreft een weiland waarop bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf is gelegen. De agrarische bedrijfsvoering is al enige jaren gestopt. Het karakter van een agrarische enclave midden in het dorp is echter bewaard gebleven.

Ten westen van de N348 (Deventerweg) (deelgebied G) ligt een klein woonbuurtje. Door de manier waarop de Deventerweg loopt is het helemaal geïsoleerd komen te liggen. De bebouwing aan de Veerweg is sterk wisselend van karakter en vooral aan de noordzijde geconcentreerd. Het betreft overwegend woonbebouwing.

Tenslotte is ten oosten van de kern Gorssel (deelgebied H), ten zuiden van de Joppelaan, een afzonderlijk deelgebied gelegen. Het gebied omvat een aantal vrijstaande woningen op royale bospercelen, waardoor sprake is van "wonen in het bos". Door de wat afzonderlijke ligging en de rustige sfeer die het gebied uitademt, heeft het gebied een bijzonder karakter.

De laatste woonwijk is de wijk Grooterkamp (zuidelijk van deelgebied F), aan de zuidzijde van Gorssel. Met ruim 75 woningen is hier een substantiële uitbreiding gerealiseerd.

De woongebieden verschillen onderling in opbouw en woningtypen. Toch hebben ze allemaal dezelfde karakteristieke sfeer die bepaald wordt door bebouwing met een relatief kleine korrelgrootte.

De groenstructuur met open plekken in het bestaand bebouwd gebied en de laanbeplanting langs de wegen, de relatief ruime opzet van de wegprofielen en bebouwingsstructuur, het aantrekkelijke dorpscentrum en niet in de laatste plaats, met de omliggende bossen en de IJssel met de uiterwaarden, zijn bepalend voor de kwaliteit van de woonomgeving in Gorssel. Wel is waarneembaar dat de latere uitbreidingswijken minder groen hebben ten opzichte van de eerder gebouwde woongebieden.

Conclusies stedenbouw

Uit voorgaande analyse kunnen een aantal karakteristieken voor de Kern Gorssel worden gedestilleerd.

Ruimtelijke karakteristieken kern Gorssel:

- Over een lange tijdsperiode ontstaan mondjesmaat woningen langs de hoofdwegen.
- De bebouwingsrand kenmerkt zich aan de oost- en zuidzijde als rafelrand, aan de west- en noordzijde daarentegen is er een duidelijk harde rand.
- Tot 1954 ontstaan de woningen vooral langs de wegen. Hier hebben we vooral te maken met vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen
- Na 1954 hebben we te maken met projectmatige invullingen tussen de hoofdwegen, die binnen relatief korte tijd ontstaan. In deze invullingen zien we veel meer rijen woningen ontstaan.

De grootste kwaliteit van de kern Gorssel is de landelijke ligging tussen IJssel, beekdalen en bos- en landgoederengebied. De waardevolle bosgebieden dringen op veel plaatsen de kern binnen hetgeen een groene setting van woongebieden heeft opgeleverd (hier moet met name het oostelijk, geïsoleerd van de kern gelegen, bosgebied met woningen worden genoemd). Dit is dan ook een kernkwaliteit en kenmerk van Gorssel. Dit geldt eveneens voor de karakteristieke kern rondom de kerk, alsmede de Hoofdstraat die een positieve waardering krijgen toegekend. De onderlinge verhoudingen aan de Hoofdstraat en de afstemming tussen de verschillende elementen en functies is thans dermate evenwichtig dat de ruimtelijke kwaliteit als sterk kan worden aangemerkt.

De aanwezige groengebieden in het dorp en de waardevolle dorpsrand (met name aan de oostzijde) aan de Kamperweg, wordt eveneens als kwaliteit gezien.

Ook op basis van landschap, cultuurhistorie, ecologie en milieu kan een nadere locatiekeuze voor de verdere woningbouw worden gemaakt. Deze navolgende aspecten zijn dan ook meegenomen in de afweging.

2.3 CULTUURHISTORIE EN LANDSCHAP

Zowel bij de keuze voor de gepresenteerde zoekzones en de verdere invulling van deze gebieden speelt cultuurhistorie en landschap een rol van betekenis.

Cultuurhistorie

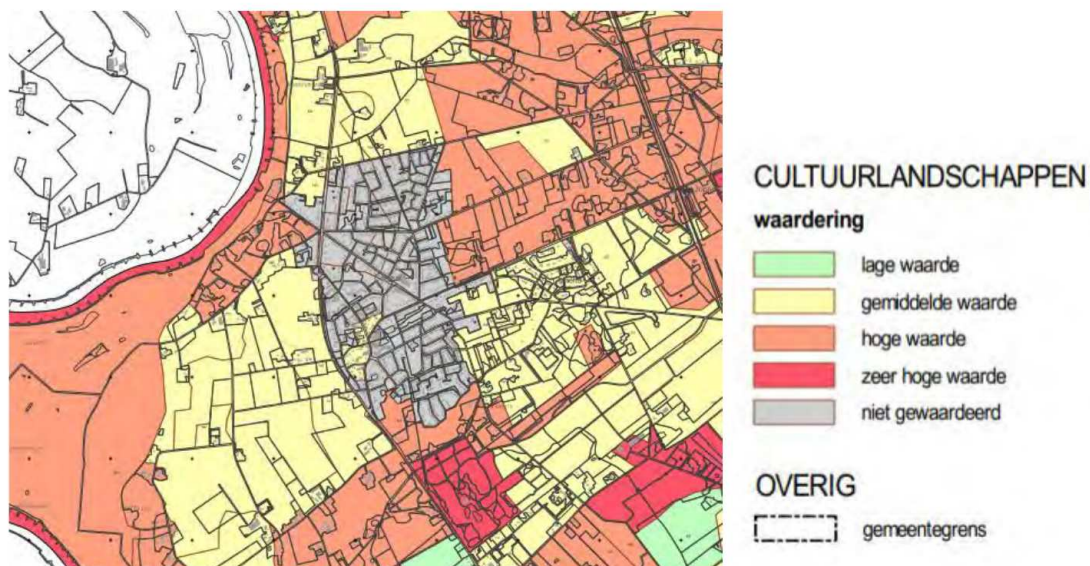
Op basis van de cultuurhistorie en landschapstypologie is gezocht naar mogelijke uitbreidingslocaties. De keuze voor de locaties wordt bepaald door de volgende uitgangspunten:

- Uitbreiding is niet mogelijk in gebieden met zeer hoge cultuurhistorische waarde,
- Uitbreiding is mogelijk in gebieden met hoge en middelhoge waarde, met inachtneming van aanwezige waardes. De waardes dienen te worden versterkt en uitbreiding dient op een kleinschalige wijze te worden gerealiseerd.
- Uitbreiding is het meest geschikt in gebieden met lage waarde. In deze gebieden dient vooral veel aandacht te worden besteed aan versterking van landschapskwaliteiten door versterking van natuur en landschapswaarden (bv. inpassing van randen, natuurlijke recreatiegebieden, terugbrengen oude wegenstructuur, natuurlijke waterlopen).

De cultuurhistorische analyse is gebaseerd op de nota *"...over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...". Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem*. Opgesteld door RAAP in 2018.

De daarin opgenomen archeologische en cultuurhistorisch onderzoek vormt een belangrijke basis voor cultuurhistorisch beleid. Het onderzoek biedt waardevolle informatie waarmee het aspect cultuurhistorie goed kan worden meegenomen in nadere planologische afwegingen.

In de cultuurhistorische waardenkaart is vooral aandacht besteed aan het zichtbare, landschappelijke en gebouwde erfgoed. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een tweetal kenmerkenkaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), twee waarderingskaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), zes themakaarten en een integrale ensemblekaart waarop de cultuurhistorische 'toppers' van Lochem zijn weergegeven.



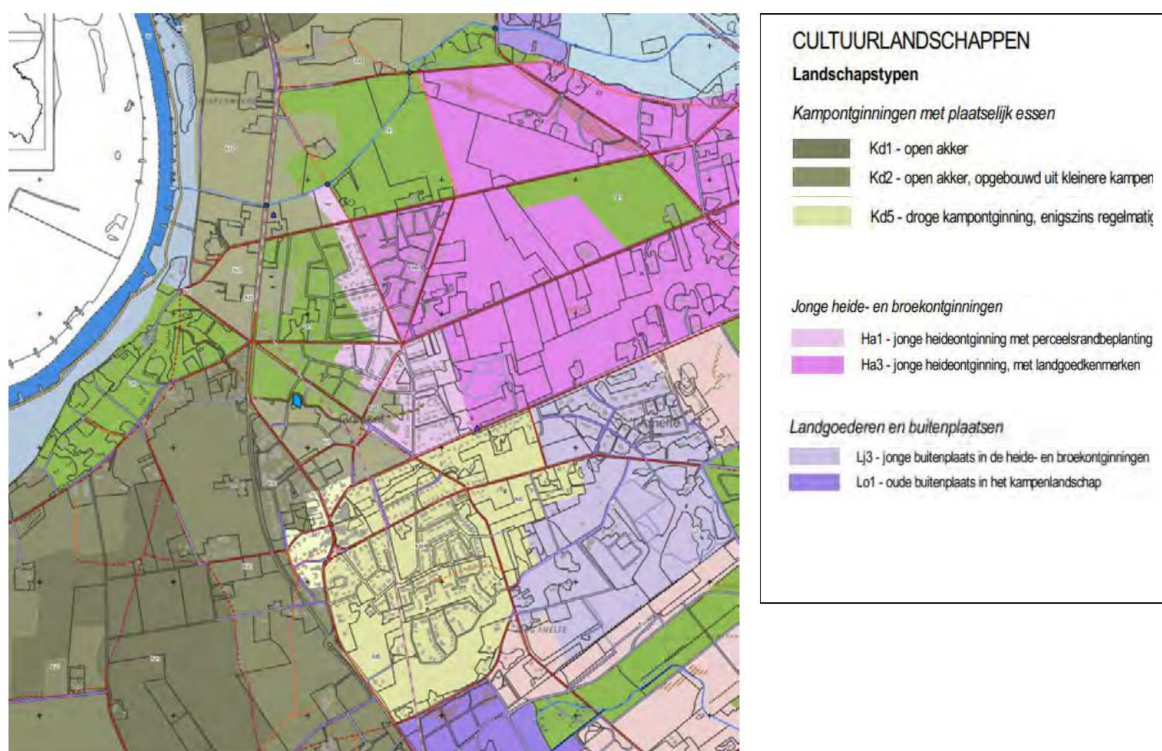
Figuur 5. Waardering historisch cultuurlandschap.
bron; cultuurhistorische waardenkaart Lochem, RAAP 2018.

De waardering van het historisch cultuurhistorisch landschap is gebaseerd op een beoordeling op drie criteria:

1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.
3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

Rondom Gorssel is sprake van wisselende cultuurhistorische waarden.
 Ten zuidwesten en noordoosten van Gorssel is sprake van een hoge waardering.
 Ten noordoosten is er sprake van hoge waardering door jonge heideontginning met landgoedkenmerken.
 Ten zuiden van Gorssel is er eveneens sprake hoogwaardige cultuurlandschappen
 In dit gebied is sprake van een droge kampongtingning.

In navolgende paragraaf landschap is nog nader uiteengezet welke landschaptypologie van toepassing is binnen de cultuurhistorische waardering.



*Figuur 6. Historisch cultuurlandschap.
 bron; cultuurhistorische waardenkaart Lochem, RAAP 2018.*

2.4 LANDSCHAP

De landschappelijke waarden en waardering hangen deels samen met de voornoemde cultuurhistorische analyse. De huidige landschapstypologie wordt immers grotendeels bepaald door het oorspronkelijke cultuurlandschap.

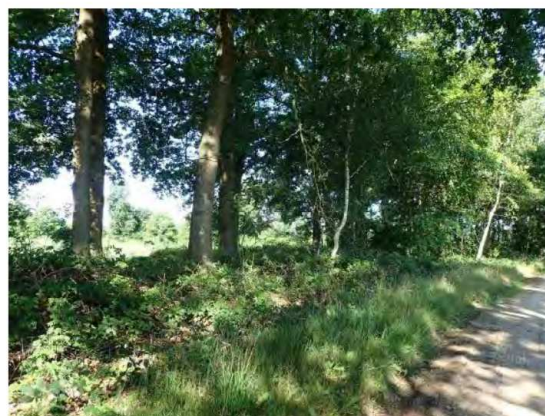
Jonge heideontginningen met landgoedkenmerken (Ha3)

De hoge waardering van het noordoostelijke gebied komt voort uit de waardering die vanuit cultuurhistorisch landschap perspectief wordt toegekend aan jonge heideontginningen met landgoedkenmerken, aangeduid met 'Ha3' in bijgaande figuur 6 'Historisch cultuurlandschap' (paars). In deze gebieden was het economisch interessant (voor het landgoed) om bos aan te planten. Dit landschapstype bij Gorssel, maakte deel uit van de rationele verdeling van het gebied tussen Gorssel en 't Joppe. Kenmerkend is onder meer het opgaande groen met landgoedkenmerken, dat veelvuldig voorkwam (zie ook figuur 7).

Droge kamponginning, enigszins regelmatig (Kd5)

Ook de mogelijke woningbouwlocaties aan de zuidzijde van de kern zijn aangeduid als gebied met een hoge cultuurhistorische waardering. Deze gebieden behoren tot het landschapstype 'droge kamponginning, enigszins regelmatig' (kd5 in bijgaande figuur).

Het gaat veelal om droge en kleinschalige kamponginningen, die vaak ook wat lager in het landschap lagen. De bouwlandkampjes waren kleiner, er was een grote variatie aan grondgebruik op korte afstand (weilandjes, bosjes) en de structuur in de directe omgeving was enigszins regelmatig. De huidige toestand van deze ontginningen is zeer divers. De kleinschaligheid maakte de kleinschalige kamponginningen zeer kwetsbaar voor modernisering van de landschappen ten behoeve van de landbouw. Op een aantal plekken is het landschap daarom volledig overschreven.



Figuur 7. Opgaand groen in de jonge heideontginningen met landgoedkenmerken. Bron; cultuur-historische waardenkaart Lochem, RAAP 2018

Het gebied ten zuiden van Gorssel is relatief hoog gelegen, met een zwak golvend reliëf en behoorde tot het esdorpenlandschap. Visueel ruimtelijke waarden zijn de openheid en het reliëf van het gebied. De oorspronkelijke herkenbaarheid is hier niet optimaal (meer) aanwezig. De waardering die gegeven is in de cultuurhistorische waardenkaart is veeleer ingegeven vanuit het gegeven dat het gaat om landschappen waar de oorspronkelijke structuur nog vrij goed herkenbaar is, alhoewel de beplanting in uiteenlopende mate is afgenomen. De reden dat zij nog hoog scoren is dat hun structuur zich beter dan kleinschalige, onregelmatig verkavelde landschappen leende voor de moderne landbouw. Het vormt een overgangsgebied, waarin de laatste nieuwbouwwijk Grooterkamp is gelegen. Tussen deze nieuwbouw en de zuidelijke bosgebieden is het overgangsgebied nog goed waarneembaar en kwetsbaar voor mogelijke nieuwbouw.

Dit geldt in mindere mate voor het gebied dat ingesloten ligt tussen de Grooterkamp en de N348, direct grenzend aan de bebouwing langs de Lijnbaan/Smidskap. De oorspronkelijke structuur is hier niet meer herkenbaar en

vanuit stedenbouwkundige overwegingen kan relatief eenvoudig worden aangesloten op de bestaande bebouwing(structuur).

Kampontginningen, met open akkers en kleinere kampen (Kd2)

Westelijk van de provinciale weg is sprake van een meer open gebied, behorend tot het landschapstype 'kampenontginningen, met open akkers en kleinere kampen' (Kd2 in de figuur 'historisch cultuurlandschap').

In het verleden was veelal sprake van beplanting langs de randen van de percelen en daarmee ook verschillende kleinere kampen. Alleen de kern was een werkelijk open akker en langs de randen meer sprake van meerdere kampen, met de benoemde perceelsgrens beplanting.

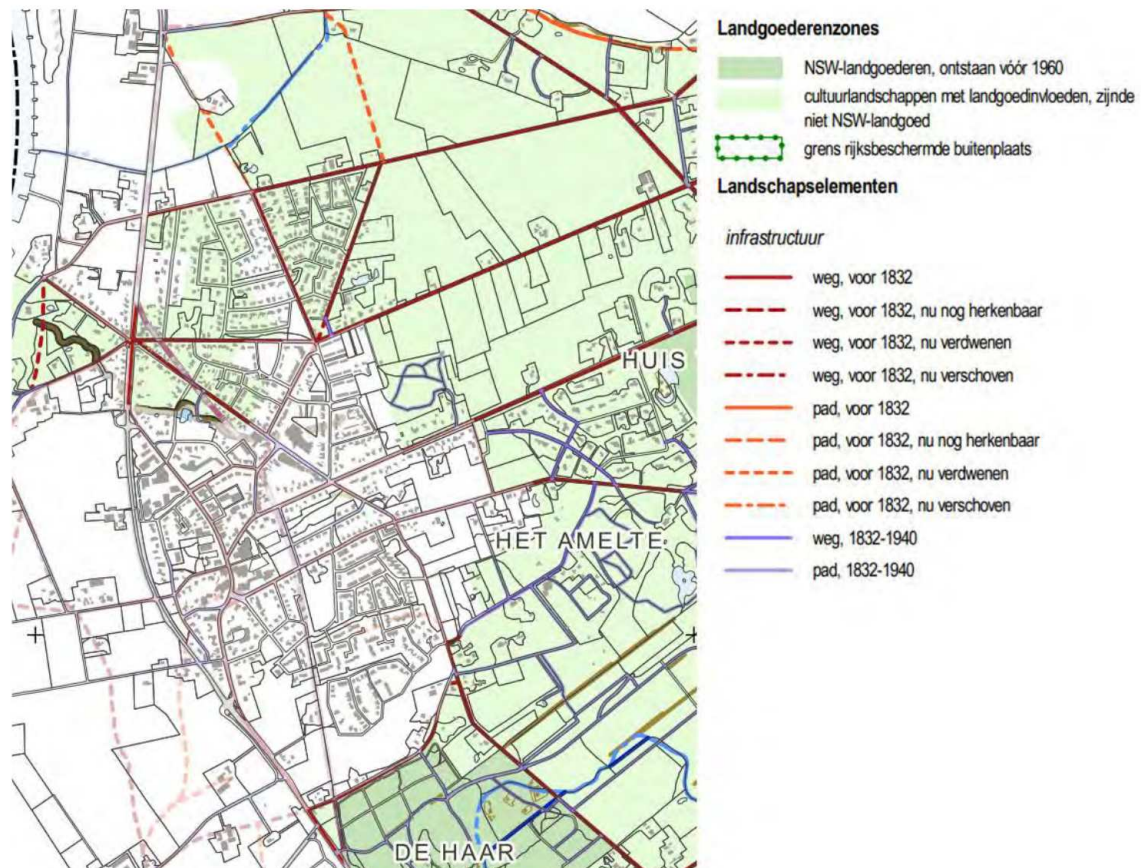
In de loop der jaren (eeuwen) is de erfrandbeplanting deels verdwenen en is veeleer sprake van grote(re) openheid en één grote open akker.

In de huidige situatie is in dit westelijke deel, zeker in vergelijking met de benoemde gronden aan de oostzijde van de provinciale weg, sprake van meer openheid.

Jonge buitenplaatsen in de heide en broekontginningen (Lj3)

De invloed van de landgoederen aan de oostzijde van de kern manifesteert zich verder in het zuidelijke gebied van de Joppelaan, waar sprake is van het landschapstype landgoederenlandschap (Amelte en jong Amelte), specifiek aangeduid als 'jonge buitenplaats in heide- en broekontginningen' (Lj3 in voorgaande figuur historisch cultuurlandschap).

De invloed van de landgoederen op het landschap is eveneens waarneembaar op de themakaart 'Landgoederen en buitenplaatsen' van de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. Het gebied oostelijk van de kern is hierin aangeduid als Landgoederenzone en specifiek 'cultuurlandschappen met landgoedinvloeden'.



Figuur 8. Themakaart Landgoederen en buitenplaatsen.
Bron; Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Lochem.

Kenmerkend aan deze landschapstypologie oostelijk van de kern is de opgaande begroeiing, lanenstructuur, afwisseling tussen open en bosgebiedjes etc.

2.5 ECOLOGIE

Voor dit locatieonderzoek is geen algemeen gebiedsdekkend ecologisch onderzoek uitgevoerd.

Op basis van algemene kennis kan een algemeen beeld worden gegeven in de (on)mogelijkheden vanuit ecologisch perspectief.

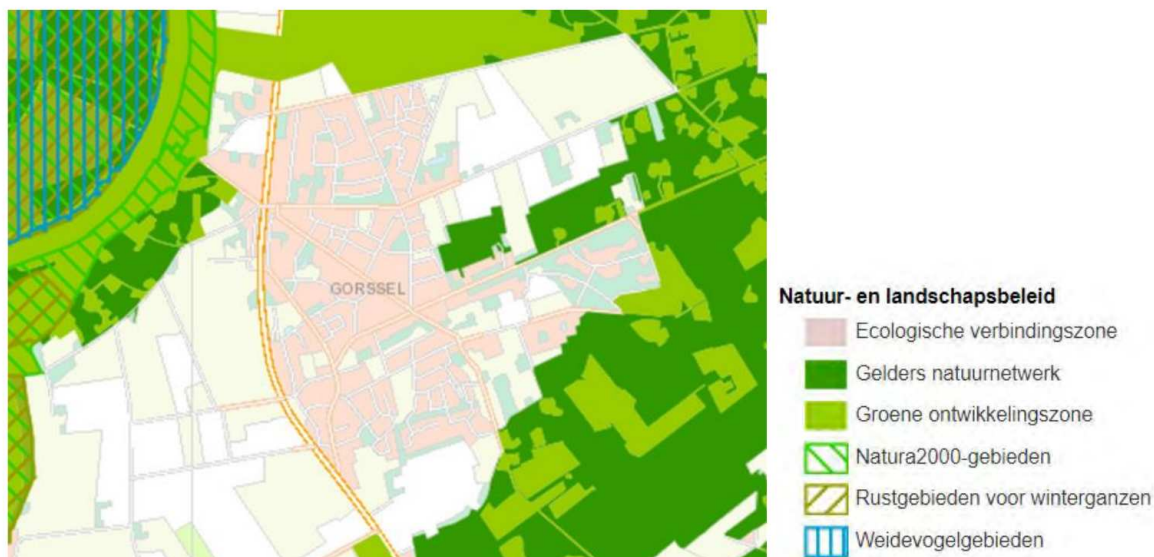
Het landgoederenlandschap zal naar verhouding ecologisch waardevoller zijn dan de gebieden direct westelijk van de provinciale weg. De potentiële ecologische waarde zal hoger zijn. Met name voor de fauna kan daarmee sprake zijn van actuele ecologische waarden. Indien echter de boomstructuur overeind kan blijven en wordt zorggedragen voor voldoende groene begeleiding van de toekomstige woningbouwplannen kan het negatieve effect van woningbouw worden verkleind.

Een deel van de bosgebiedjes oostelijk van de kern, tussen de Elfuursweg en de Joppelaan maken ook onderdeel uit van het Gelders natuurnetwerk. Bouwen in deze gebieden wordt niet voorgestaan.

Vanuit ecologisch oogpunt is het de vraag in hoeverre de strook direct noordelijk van de Elfuursweg, die niet in het NNN gebied is gesitueerd, aangewend kan worden voor woningbouw. En verdere natuurinrichting, waarmee de twee NNN gebieden noordelijk van de Elfuursweg met elkaar worden verbonden, ligt meer voor de hand. Wanneer voor deze locatie zou worden gekozen voor woonontwikkeling, is een verbinding tussen de twee NNN gebieden een voorwaarde

Als algemeen uitgangspunt geldt dat;

- Gebieden die onderdeel uitmaken van het Gelders Natuurnetwerk of de groene ontwikkelingszone dienen in de toekomst vrij te worden gehouden van bebouwing
- Opgaande erfbepanting en bosgebiedjes dienen (zoveel mogelijk) worden bespaard wanneer sprake is van woningbouwuitbreiding in deze gebieden.



Figuur 9. Gelders Natuurnetwerk

2.6 MILIEU

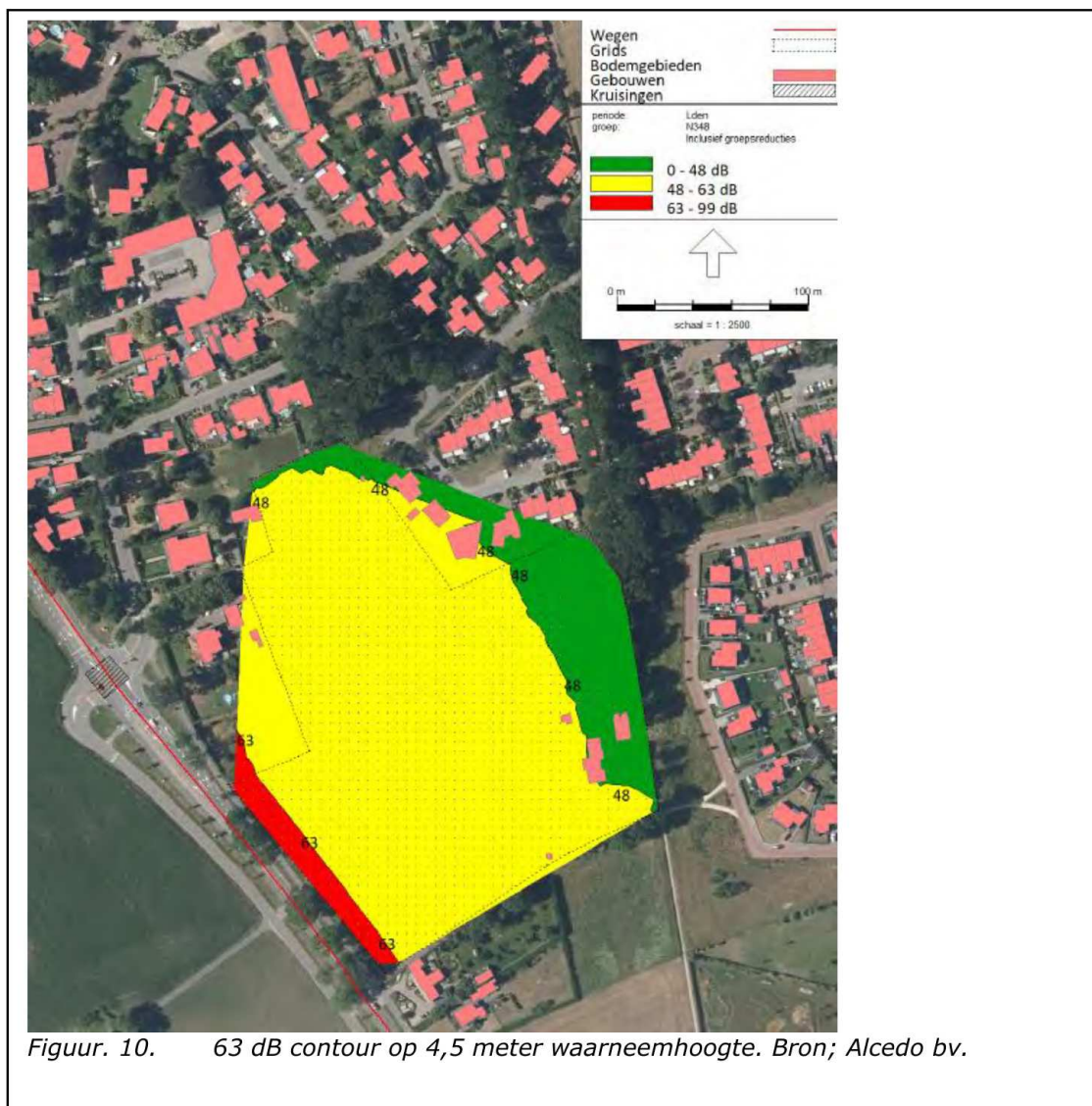
Geluid

De geluidcontouren van de N348, vormt een milieufactor, waarmee rekening moet worden gehouden. Door het akoestisch ingenieursbureau Alcedo b.v is een eerste verkennend akoestisch onderzoek uitgevoerd¹.

In de verdere planuitwerking zal het geluidsaspect een rol spelen. Streven is een goed woon- en leefklimaat te realiseren.

Vanwege wegverkeer op de N348 is de geluidsbelasting binnen het overgrote deel van het potentiële woongebied aan de westzijde van Grooterkamp en Smitskamp hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor woningbouw bestaande uit 2 bouwlagen bedraagt de afstand tot de as van de N348 tenminste 25 meter.

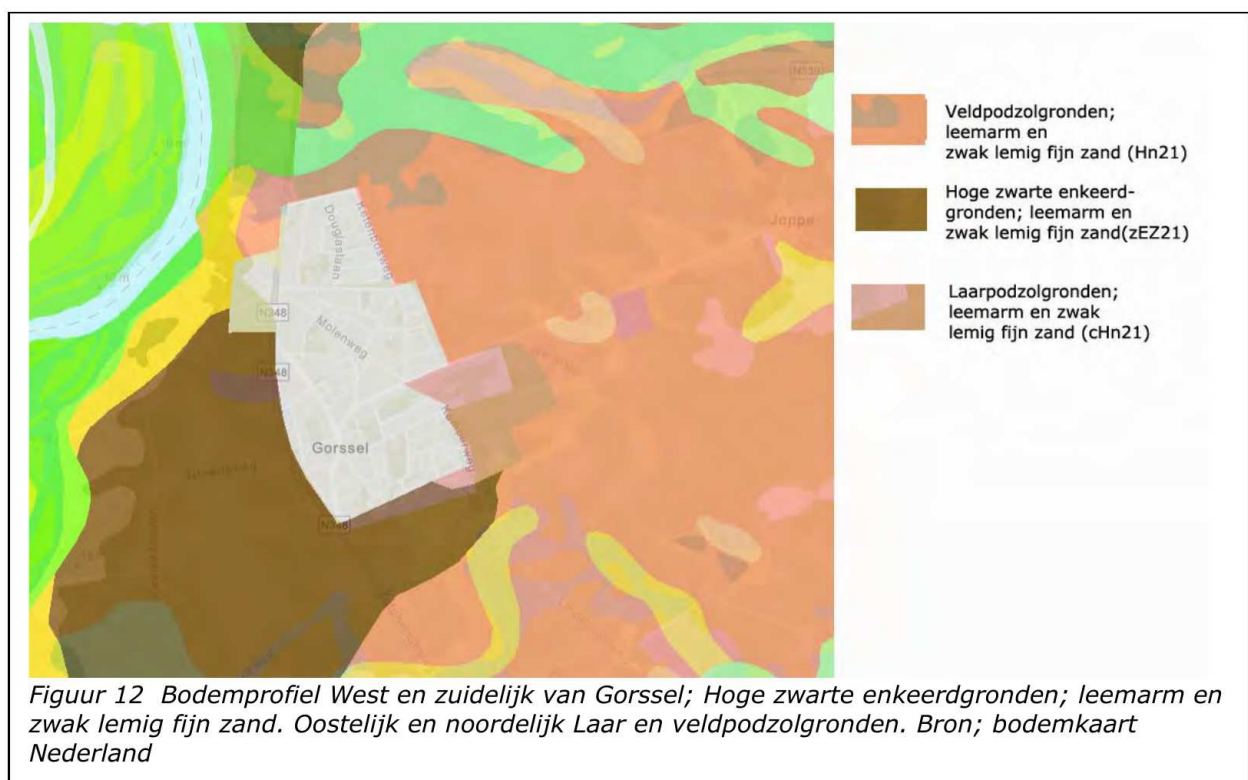
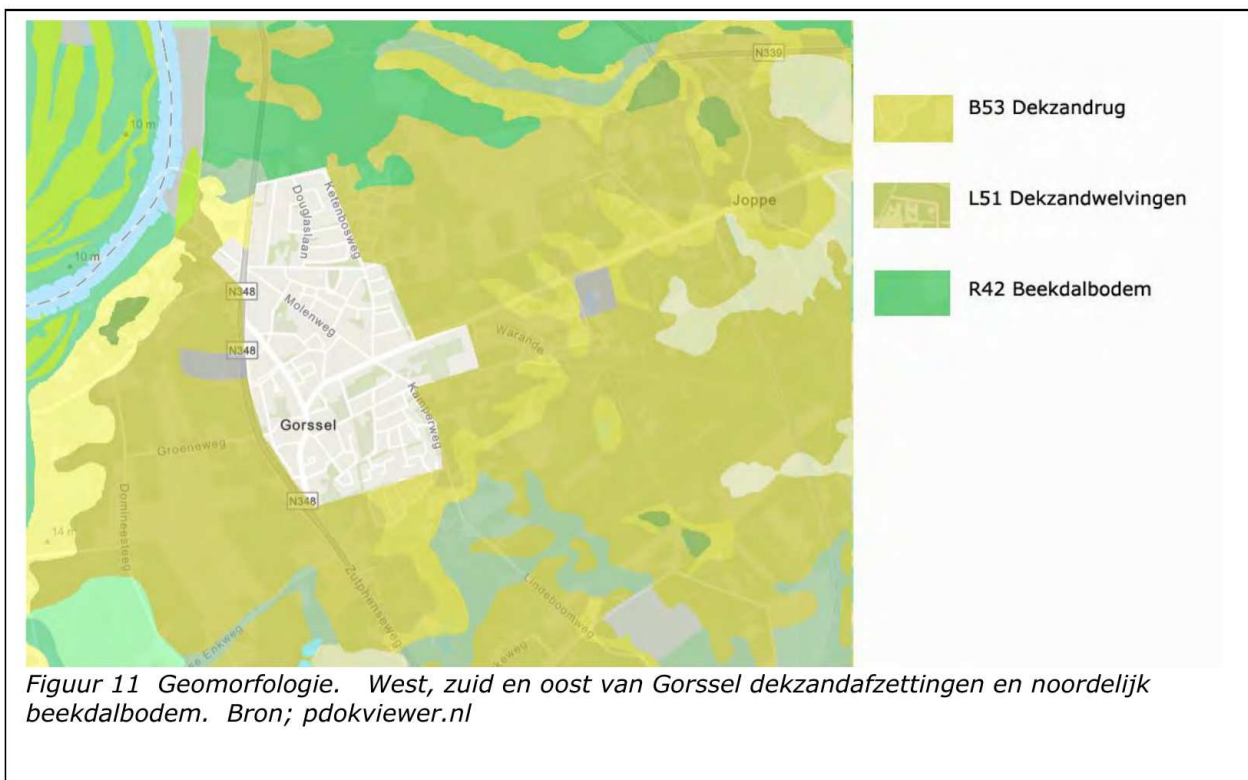
¹ KERNVISIE GORSEI. Verkennend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Rapportnummer: 21-08163.R01.V01. Alcedo bv, januari 2021



Bodem

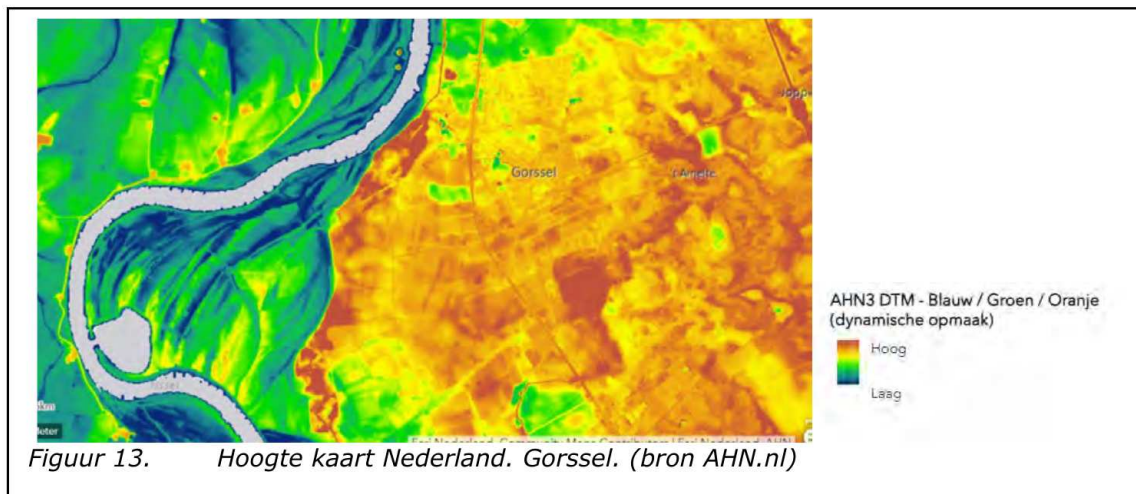
De bodem behoort, voor de oostelijke locaties tot de zogenaamde veld- en laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijnzand. In het westen en zuidelijk van Gorssel spreken we van de hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand.

De grondsoort en daarmee het bodemprofiel levert geen problemen op voor toekomstige woningbouw.

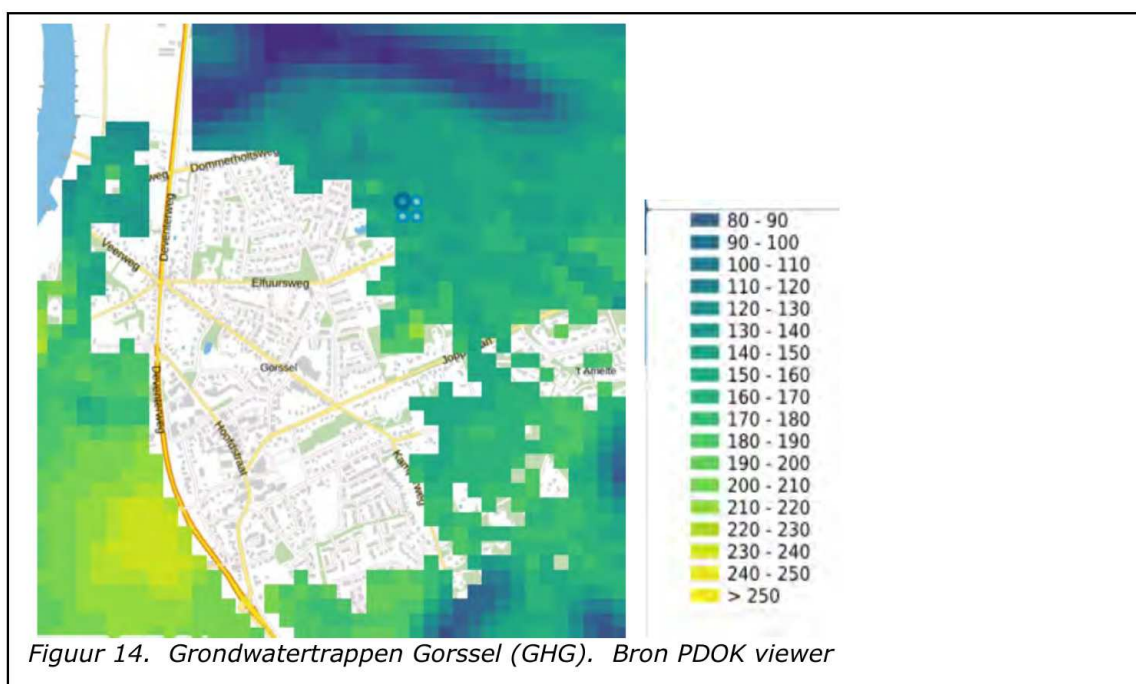


Hydrologie en hoogte

Op de hoogtekaart in figuur 13 zien we duidelijk de lagere gronden aan de west en noordzijde van Gorssel van 6 tot 9 meter boven NAP. Aan de oostzijde de hogere gronden, oplopend tot 20 m boven NAP bij 't Amelte.



De grondwatertrappen staan in figuur 14 weergegeven. Westelijk en zuidelijk is de GHG (gemiddeld hoogste grondwater) ca. 1,0 tot ca. 2 meter beneden maaiveld. Oostelijk en noordelijk bedraagt 1,4 tot 1,8 m beneden maaiveld.



3 ZOEKZONES WONINGBOUW KERN GORSEL

3.1 STEDENBOUWKUNDIGE EN PLANOLOGISCHE UITGANGSPUNTEN

Voor het zoeken naar mogelijke woningbouwlocaties is een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn onder meer gebaseerd op de analyse van de in het voorgaande hoofdstuk beschreven ruimtelijke karakteristieken en milieuaspecten.

Uitgangspunt is nieuwbouw voor ca. 100 woningen, afgestemd op de Woonvisie 2018-2025 en de herijking zoals opgenomen in de 'Strategische keuzes woningbouw' en vastgesteld 8 maart 2022.

Er is vanuit landschap en stedenbouw een duidelijke voorkeur de nieuwe woningbouw zoveel mogelijk binnenstedelijk op te lossen, oftewel binnen de bestaande bebouwingsgrenzen. Dat betekent in bestaand stedelijk gebied gaat transformeren en inbreiden voor uitbreiden

Transformatie

Enkele transformatielocaties in het dorp kunnen worden benut. Het zogenaamde accommodatiebeleid doet uitspraken over mogelijke combinaties tussen maatschappelijke en woonvoorzieningen in het dorp. De kernvisie sluit aan bij de uiteindelijke afweging en keuzen die in het kader van het accommodatiebeleid worden gekozen.

Inbreiden

In het algemeen geldt het uitgangspunt 'inbreiden voor uitbreiden'. Aanspraak maken op uitbreidingsgebieden rondom de kern, betekent per definitie dat een areaal buitengebied zal verdwijnen ten gunste van woningbouw. In Gorssel bestaan ook mogelijkheden in te breiden, ter plaatse van de huidige nog open groengebieden in het dorp.

In de huidige structuurvisie zijn volgende uitgangspunten opgenomen;

- Geen inbreidingslocaties voor woningbouw, waarmee afbreuk wordt gedaan aan de open groene gebieden, behorend bij de karakteristieke groenstructuur.
- Herstructurering van bestaande locaties.
- Eventueel beperkte uitbreiding aansluitend aan Gorssel-Noord of locatie Bolderhoek.

Deze uitgangspunten gelden ook voor deze kernvisie, met als gevolg dat de aangegeven karakteristieke groengebieden in het dorp open blijven en worden gehandhaafd.

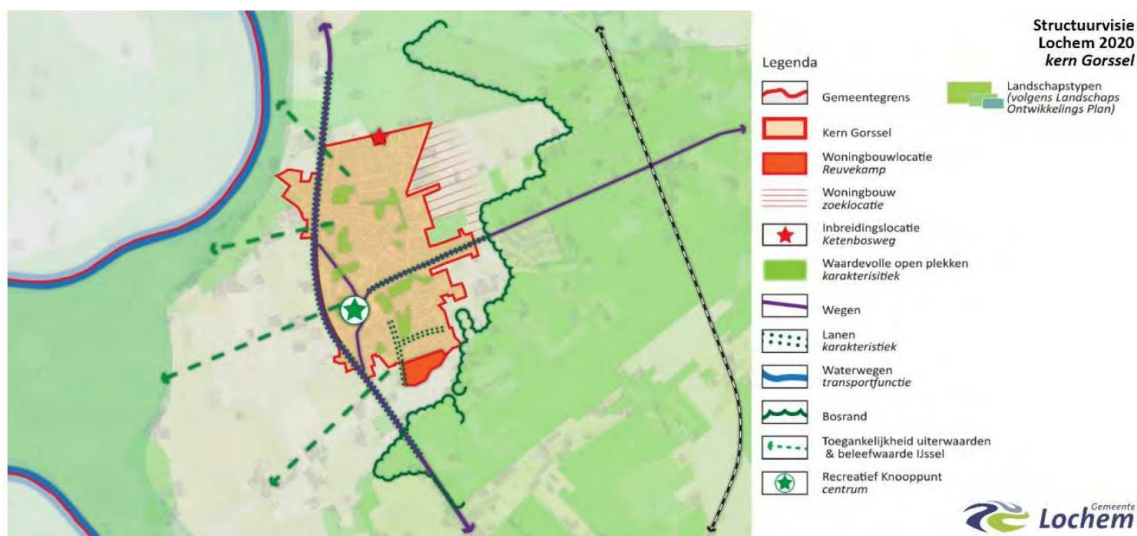
Hierop zijn twee uitzonderingen gemaakt. De inbreidingslocatie Mogezoomp, ten zuiden van de Veldhofstraat, nabij de Manegelaan zien we als potentiële inbreidingslocatie. Deze locatie leent zich voor de realisering van een aantrekkelijk woonmilieu (zie ook navolgende paragraaf 3.2 en 4.1).

Tweede uitzondering betreft de mogelijke bebouwing Langs de Kamperweg, in de volksmond de paardenweitjes. We zien deze kleinere locatie als inbreidingsmogelijkheid.

Beide locaties zijn meegenomen in de verdere afweging en keuze voor de toekomstige woningbouwlocaties (zie paragraaf 4.2).

Uitbreiding

Navolgende uitgangspunten zijn gebaseerd op de analyse van de in het voorgaande hoofdstuk beschreven ruimtelijke karakteristieken.



Figuur 15. Ruimtelijke uitgangspunten Structuurvisie 2012-2020 gemeente Lochem

Daarnaast is voor Gorssel beleid geformuleerd in de hiervoor al genoemde huidige structuurvisie. In de structuurvisie is voor nieuwe woningbouw de noordostrand van kern aangewezen. Langs de bestaande bebouwingsranden kan nieuwbouw komen. De bouw van ca. 100 nieuwe woningen vraagt om een heroverweging, waarin ook andere bebouwingsmogelijkheden worden afgewogen.

Om in de toekomstige woningbehoefte te voorzien zijn nieuwe locaties nodig. Hiervoor is een aantal ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die ten grondslag liggen aan de keuzen voor de locatie, maar ook bij een verdere uitwerking van kracht blijven:

- ✓ Van belang is om bij toekomstige woningbouw de kwaliteit van Gorssel ook in de nieuwbouw te introduceren. Belangrijk daarin zijn voldoende groen(gebieden) en het behoud van kleine korrelgrootte langs de wegen/randen. Verweving tussen landschap en woonbebouwing moet ook in de nieuwe uitbreidingen centraal staan.
- ✓ Tweede kenmerkende punt in Gorssel is de kleinere korrelgrootte van bebouwing langs de hoofdwegen. Vaak gaat het om twee onder een kappers en vrijstaande woningen. Alleen in de latere uitbreidingen is sprake van rijen. Langs de nieuwe buitenranden van de nieuwe woonontwikkelingen wordt gepleit om deze kleinere korrelgrootte te blijven toepassen.
- ✓ De nieuwe woningbouwlocatie(s) zullen voornamelijk buiten het bebouwd gebied vorm moeten krijgen. De mogelijke stedenbouwkundige uitbreidingen moeten direct passen binnen en aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur.
- ✓ De ontwikkeling c.q. inrichting van de nieuwe woongebieden spelen waar mogelijk in op de landschappelijk cultuurhistorische situatie van de gebieden. Een verdere uitwerking van een woongebied in bijvoorbeeld jonge heide ontginningen met landgoedkenmerken kan onder meer inspelen op de oorspronkelijke opgaande groenstructuren. In een van oorsprong landgoederen landschap de aandacht voor meer kleinschaligheid, landschapelementen, verweving landschap bebouwing, opgaande begroeiing, lanenstructuur, afwisseling tussen open en bosgebiedjes en mogelijk meer.

3.2 WONINGBOUWLOCATIES 2030 EN VERDER

Het gebied ten noorden van de kern Gorssel, ten noorden van de Dommerholtsweg, is gelegen op vrij hoge, vlakke delen van het dekzandlandschap en behoort tot de heideontginningslandschappen. Het gebied kenmerkt zich door openheid, waarmee het zich onderscheidt ten opzichte van de andere deelgebieden. Door deze grote openheid en het licht glooiende verloop is dit gebied visueel-ruimtelijk waardevol. Ecologisch gezien is dit gebied minder waardevol omdat er slechts een beperkt aantal natuurlijke elementen voorkomen. Deze uitbreidingsrichting is minder geschikt voor woningbouw gezien de landschappelijke waarde, maar ook zeker gezien de duidelijke grens die de Dommerholtsweg nu vormt. Deze weg vormt nu een duidelijke scheiding tussen het dorp en het buitengebied. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de Dommerholtsweg dan ook als harde noordelijke bebouwingsgrens beschouwd.

Aan de westzijde wordt de N348 als harde rand gezien. Verder westelijk bouwen betekent dat er nieuwe woonwijken/buurtten westelijk van deze barrière gerealiseerd worden. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt wordt deze optie niet gekozen. Cultuurhistorisch is in dit westelijke gebied sprake van open akkers opgebouwd uit kleinere kampen. De landschappelijke openheid is nog steeds aanwezig. Toevoegen van nieuwe woonbebouwing zal hier afbreuk aan doen. Bouwen aan de westzijde van de N348 heeft een aantasting van de bestaande openheid tot gevolg.

Zoals genoemd vormt de N348 een barrière. Bouwen, westelijk van de N348 betekent een wezenlijke wijziging in de stedenbouwkundige structuur en opzet van Gorssel. De N348 vormt een relatief drukke verkeersader en zal een barrière vormen tussen de nieuwbouw en het dorp. Bouwen aan de westzijde betekent dat de nieuwe woonbuurt(en) als het ware geïsoleerd komen te liggen ten opzichte van de bestaande oostelijk gelegen kern. Alleen een (gedeeltelijke) ondertunneling van de N348 kan dit mogelijk voorkomen. De bouw van 100 nieuwe woningen zal dit niet kunnen bekostigen. De ontsluiting van een eventueel westelijk woongebied zou plaats kunnen vinden op de kruising Gorsselse Enkweg/N348. Bouwen, westelijk van de N348 heeft niet de voorkeur.

Gekozen wordt voor een afronding van de bestaande bebouwingsranden. In navolgende figuur 16 is deze visie weergegeven. Aangegeven is een zoekzone waarbinnen nieuwe woonbebouwing plaats kan vinden. Tot 2030, maar ook in de periode daarna.

Aan de westzijde tussen de N348 en de Lijnbaan/Smitskamp. Hier kan een stedenbouwkundige afronding met woningbouw vorm krijgen.

Aan de zuidzijde van de Grooterkamp. Ook hier kan worden gekozen voor een nieuwe afronding van het dorp richting Kamperweg. Eventuele nieuwbouw in dit gebied moet zorgdragen voor een optimale landschappelijke overgang naar de bosgebieden, zuidelijk van de Kamperweg. De nieuwbouw zal geen 'harde rand' moeten vormen, maar een verweving tussen landschap en bebouwing. Een nieuwe 'rafelrand' waarin sprake is van een goede afwisseling tussen groen/ en bebouwing.

Aan de oostzijde is veelal sprake van een relatief zachte overgang van bebouwing naar het buitengebied. Met een zorgvuldige inpassing kan nieuwbouw worden toegevoegd en kan de verweving tussen bebouwing en landschap overeind blijven. Uitgangspunt is een afronding van de bebouwingskern waarin verweving tussen landschap en bebouwing centraal staat. Ook wel afronden met rafelranden genoemd.

De noordostrand van de kern kan, vanuit stedenbouw en landschap gezien, worden benut voor een grotere woningontwikkeling. Toevoegen van bebouwing aan de noordoostkant kan gepaard gaan met een goede verweving tussen landschap en bebouwing. Doorgaande opgaande beplanting in de vorm van lijnelementen vormen hierin een mogelijkheid. Passend in de jonge heideontginningen met landgoedkenmerken (zie ook figuur 6 en 7). En door aan de nieuwe bebouwingranden te zorgen voor een optimale verweving tussen landschap en bebouwing. Geen harde randen, maar een duidelijke afwisseling tussen groen en woningen, die in elkaar overlopen.

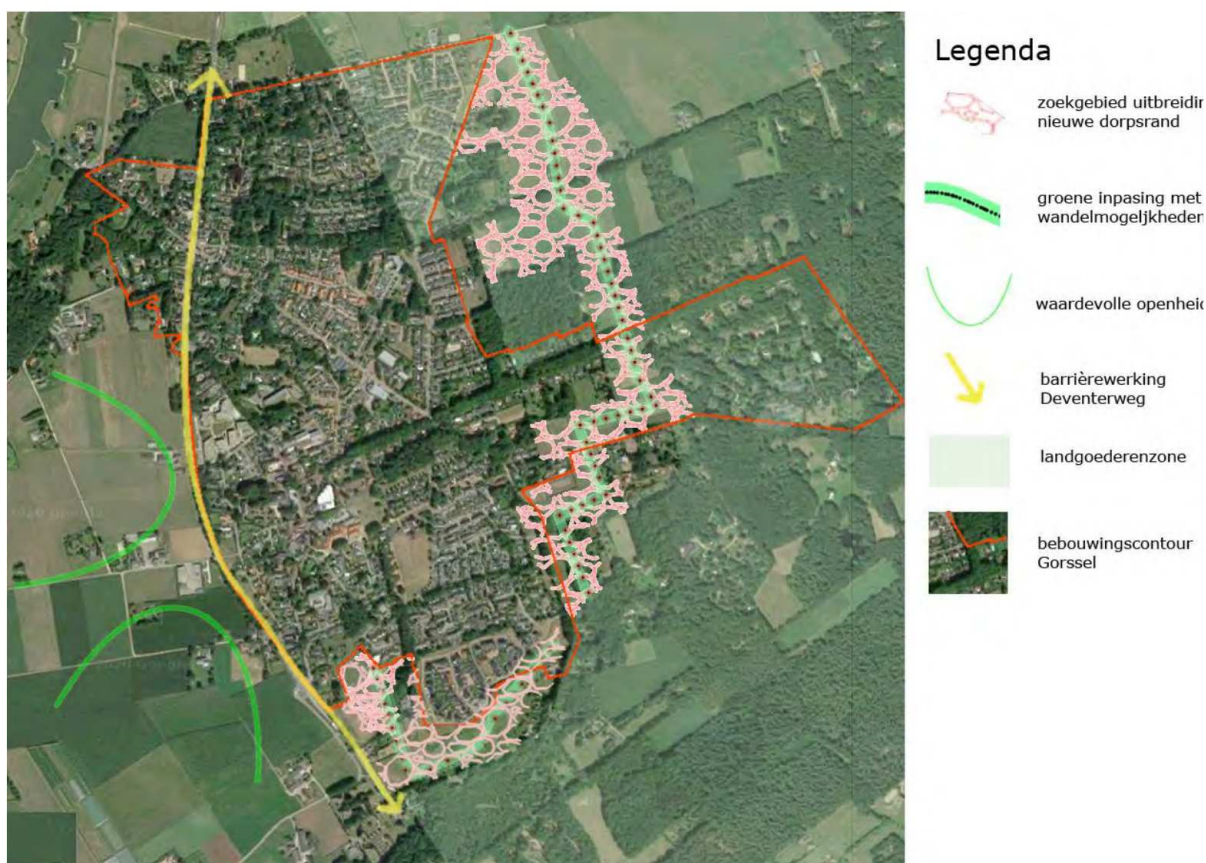
Potentiële woningbouwlocaties tot 2030

In figuur 16 is de zoekzone voor toekomstige woningbouw aangegeven. Voor de periode tot 2030 is slechts een deel daarvan nodig voor toekomstige woningbouw.

Gorssel oost (tussen Kwekerijweg en Elfuursweg)

De oostelijke zone tussen Kwekerijweg en Elfuursweg is in figuur 16 opgenomen als potentiële locatie voor 2030 en verder. Deze oostelijke zone is niet meegenomen in de potentiële locaties tot 2030 (figuur 17).

In de gehele oostelijke strook komen verspreid liggende bos- en weidepercelen voor met af en toe bebouwing. Het gebied heeft visuele waarde door de afwisseling in ruimtebeleving. Deze bestaat enerzijds uit de afwisseling tussen open en dicht



Figuur 16. Visiekaart zoekgebied uitbreiding woningbouw Gorssel, 2030 en verder

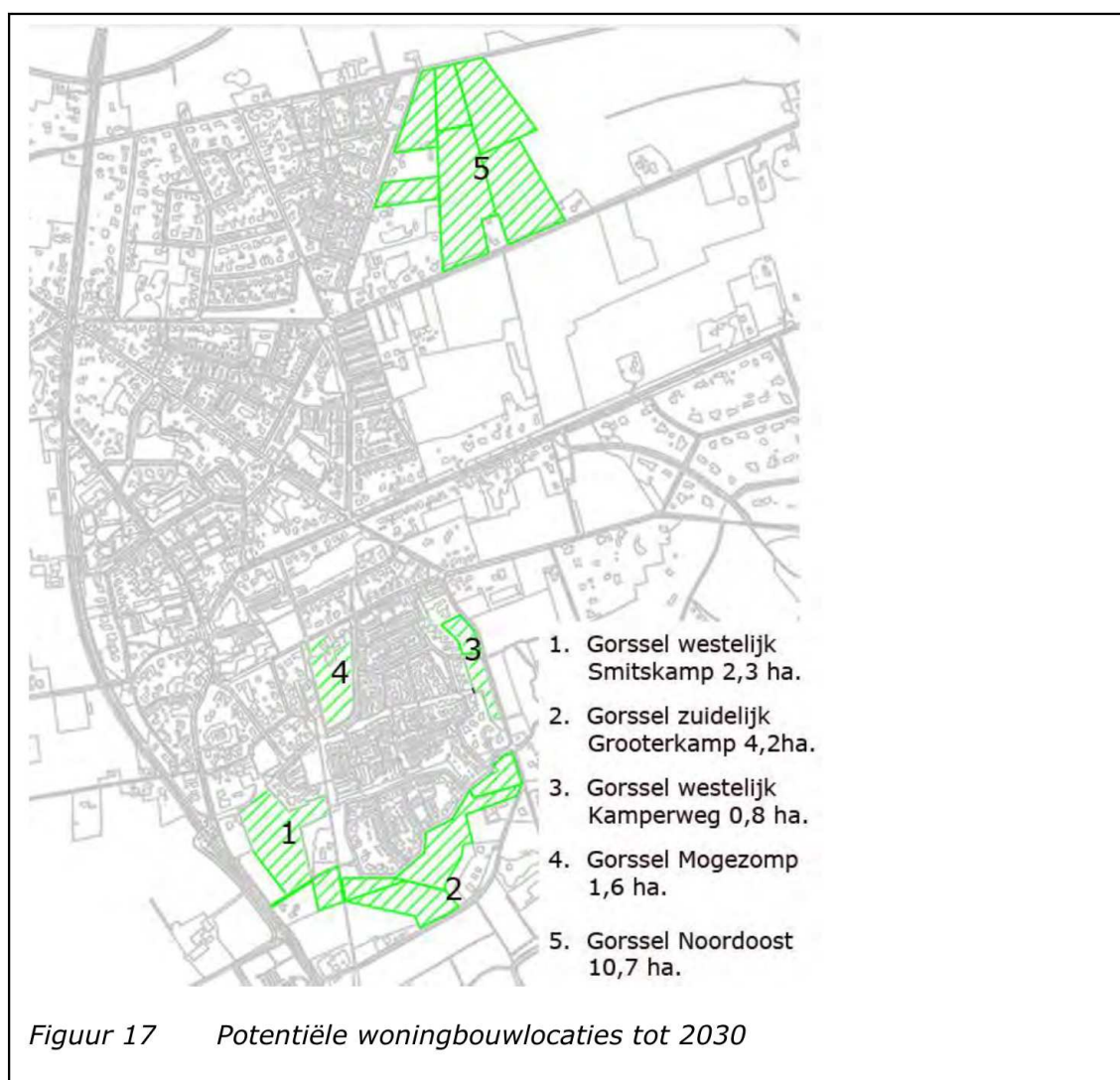
(resten van bos en agrarisch gebied), anderzijds uit de verschillende soorten beplanting die in het gebied aanwezig zijn. De ecologische waarde van het gebied

ligt in het feit dat het gebied in zijn geheel aansluit op het achterliggende bosgebied.

Woningbouw zou beperkt mogelijk zijn, mits rekening wordt gehouden met de aanwezige ecologische en visueel-ruimtelijke waarden. Bijvoorbeeld door te bouwen in kleinere clusters.

Gezien het kleinschalige karakter en de landschappelijke waarde in relatie tot het woningbouwprogramma, wordt de oostelijke strook tot 2030 niet aangewend voor woningbouw.

Wel is het mogelijk de strook westelijk van de Kamperweg, langs de bestaande bebouwing aan de Reuvekamp en Hoefslag te benutten voor woningbouw. Nummer 3 in figuur 17. Deze locatie sluit aan op de huidige stedenbouwkundige structuur en kan een goede afronding van het dorp aan de oostzijde vormen. De oppervlakte van deze locatie is ca. 0,8 ha. Om een goede afronding te realiseren moet sprake zijn van een kleine korrelgrootte. Een invulling met vrijstaande en mogelijk enkele twee onder een kap woning. Deze locatie is klein en kan gelijk, aan de locatie Mogezoomp, worden gezien als inbreidingslocatie. Beide worden als zodanig beoordeeld (zie navolgende paragraaf 4.2).



In Gorssel is een vijftal locaties gedefinieerd die in aanmerking zouden kunnen komen voor woningbouwlocatie(s) tot 2030 (figuur 17). Het betreft;

- ✓ Locatie 1, westelijke uitbreiding tussen de Smitskamp en N348 (figuur 17)
- ✓ Locatie 2 Gorssel zuid, zuidelijk van de wijk Grooterkamp (figuur 17)
- ✓ Locatie 3, inbreidingslocatie Gorssel oost strook westelijk van de Kamperweg (figuur 17).
- ✓ Locatie 4, inbreidingslocatie Mogezoomp (figuur 17)
- ✓ Locatie 5, Gorssel noordoost tussen de Dommerholtsweg en de Elfuursweg (figuur 17).

De locaties 3 en 4 zien we als inbreidingslocatie. De overige locaties betreffen uitbreiding.

In navolgend hoofdstuk 4 is een afweging gemaakt en de locatiekeuze uiteengezet.

4 KEUZE WONINGBOUWLOCATIES

4.1 ZOEKGBIEDEN TOT 2030

Voor de kern Gorssel wordt uitgegaan van ca. 100 woningen tot 2030 en binnen de aangegeven zoekzones van een vijftal potentiële toekomstige woonlocaties tot 2030 (zie figuur 17).

Het totale oppervlak is groter dan het benodigde oppervlak voor de ca. 100 woningen. Combinaties van locaties zijn mogelijk.

De potentiële grotere uitbreidingsgebieden tot 2030 zijn van west, naar zuid naar oost de navolgende locaties.

Locatie 1. Westelijke uitbreiding tussen de Smitskamp en N348. (nr 1 in figuur 17)

Dit deelgebied, zuidelijk van de Lijnbaan en Smitskamp wordt beschouwd als potentiële woningbouwlocatie.

De huidige stedenbouwkundige afronding van de kern tussen de Smitskamp en de N348 kan met de toevoeging van woningbouw worden verbeterd. Toevoegen van woonbebouwing hoeft hier geen grote afbreuk te doen aan de landschappelijke waarden in dit gebied. Hier kan ook worden gekozen voor rijenwoningen aan de binnenzijde (Smitskamp) en meer open bebouwing (twee onder een kap/vrijstaand) langs de rand.

Het geluid als gevolg van de N348 maakt dat een afstand van minimaal 25 meter uit de weg nodig is.

Het totale oppervlak van dit perceel is ca. 2,7 ha, maar kan niet volledig worden benut door de geluidproblematiek. Voorgesteld wordt een grotere afstand 30 tot 40 meter vanaf de N348 in acht te nemen. Ongeveer 2.3 ha kan worden aangewend voor woningbouw.

Locatie 2. Gorssel zuid (nr 2 in figuur 17)

De totale omvang van dit gebied bedraagt ca. 4 ha. Woningbouw in dit deelgebied zal een nieuwe afronding van de kern tot gevolg hebben. In tegenstelling tot de bebouwingsrand van Grooterkamp zal in dat geval gekozen worden voor een open bebouwingsrand. Van groot belang hierin is zorg te dragen voor een goede overgang naar de zuidelijke bosgebieden. Verweving tussen landschap en woningbouw staat centraal.

Locatie 3. Inbreidingslocatie Mogezoomp (nr. 3 in figuur 17)

De omvang bedraagt ca. 1,6 ha. Het betreft een inbreidingslocatie, in het bestaande bebouwd gebied van Gorssel. De locatie Mogezoomp vormt een groene enclave in bebouwd gebied, maar heeft altijd een agrarisch gebruik gekend. Er is geen sprake van openbaar (te benutten) groen. Dit in tegenstelling tot de overige groene binnenstedelijke gebieden, waar nagenoeg ook altijd sprake is van openbaar groen, is hier sprake van een weiland. Cultuurhistorisch is het voormalige spoortracé aan de westzijde van het perceel (verlengde Lijnbaan/Wielewaalpad) een factor.

Locatie 4. Inbreidingslocatie Kamperweg (paardenweide) (nr. 4 in figuur 17)

Deze kleinere locatie (0,8 ha) ligt aan de westzijde van de Kamperweg en sluit aan op de bestaande bebouwing aan de Hoefslag. Met het bebouwen van dit gebiedje kan de dorpsrand aan de oostzijde worden afgerond.

Locatie 5. Gorssel Noordoost (nr 5 in figuur 17)

Aan de noordoost kant van de kern, tussen de Dommerholtsweg en de Elfuursweg is woningbouw mogelijk. Op deze locatie kan een grotere uitbreiding worden gerealiseerd. In dat geval wordt niet gekozen voor een afronding van de huidige bebouwingsrand, maar voor een geheel nieuw uitbreidingsgebied. Het gebied is ca. 9 ha groot.

4.2 BEOORDELING EN WEGING LOCATIES

Beoordelingscriteria

De locaties worden in onderling vergelijk beoordeeld met als basis een multi criteria analyse. Het afwegingskader is gebaseerd op een analyse van de locaties op verschillende criteria, waarin onderzocht is in hoeverre de locaties geschikt zijn voor de beoogde woningbouw. Thema's in de beoordeling zijn:

- Stedenbouw, waarin met name de ruimtelijke kwaliteit van de toekomstige woningbouwlocatie centraal staat.
- Natuur, met daarin de mogelijke verstoring of wellicht versterking van de aanwezige natuurwaarden op de locatie of directe omgeving.
- Landschap, met verstoring van aanwezige landschappelijke kwaliteit en eventuele mogelijkheden voor versterking van het landschap die gepaard kan gaan met de woningbouwontwikkeling.
- Verkeer, infrastructuur met de ontsluitingsmogelijkheden.
- Met waardering van cultuurhistorische en archeologische waarde.
- Milieuaspecten met daarin bodem, hydrologie en hinder.
- Financiële haalbaarheid waarin de nodige investeringskosten voor het ontwikkelen van de locatie worden beoordeeld en de realiseringstermijn.
- Maatschappelijke haalbaarheid, waarin met name de resultaten van de participatie een belangrijke rol spelen

Alle thema's hebben verschillende afwegingscriteria.

De potentiële woningbouwlocaties zijn vervolgens beoordeeld. Hierin is uitgegaan van een score van -2 tot +2. De criteria en de toegekende score zijn in navolgende tabel 1 weergegeven. In hoofdstuk 6 zijn de criteria nader omschreven en is de waardering of score van de potentiële woningbouwlocaties op de verschillende criteria weergegeven. De toegepaste score range van -2 tot +2 komt overeen met de vaak toegepaste 'plussen en minnen' namelijk; --, -, ±, +, ++.

De criteria en de toegekende score zijn in navolgende tabel weergegeven (zie hoofdstuk 6 voor de analyse en waardering per criterium). De toegekende scores zijn gemaakt in onderling vergelijk en moeten niet als absoluut worden gezien. Met andere woorden een slechte score betekent niet dat de locatie niet goed is of zou zijn voor toekomstige woningbouw. De locatie scoort alleen lager ten opzichte van de andere locaties.

4.2.1 Beoordeling en weging inbreidingslocaties.

Inbreidingslocaties Mogezoomp en strook westelijk langs de Kamperweg

In de kern Gorssel is een tweetal inbreidingslocaties opgenomen, de locatie Mogezoomp (nr 4 in figuur 17) en de locatie westelijk Kamperweg (locatie 3 in figuur 17).

De omvang en aard van de locaties maakt dat deze niet goed vergelijkbaar zijn met de grotere uitbreidingslocaties. Deze inbreidingsmogelijkheden zijn op hun eigen kwaliteit en (on)mogelijkheden beoordeeld. Wederom met voornoemde criteria als

basis.

In het algemeen geldt dat transformeren boven inbreiden en uitbreiding gaan. De transformatielocaties vallen buiten deze analyse.

Beide inbreidingslocaties scoren op de voornoemde criteria positief en vormen geschikte woningbouwlocaties. Stedenbouwkundig sluiten ze goed aan op de bestaande bebouwingsstructuren. Vanuit ecologie is sprake van agrarisch gebruik en zal naar verwachting geen sprake zijn van verstoring van ecologische waarden, ten opzichte van de huidige situatie.

Ontsluitingsmogelijkheden zijn goed, de milieuaspecten spelen geen noemenswaardige rol, de cultuur- en archeologische waarden vormen geen belemmering. De financiële haalbaarheid is positief. Gemeente is eigenaar van de locatie Kamperweg en eigenaar/initiatiefnemer van de locatie Mogezoom vraagt om medewerking voor woningbouw.

In het participatietraject op het voorontwerp hebben met name omwonenden en direct aanwonenden kritiek geuit op beide locaties.

De afweging ligt met name op stedenbouwkundig-landschappelijk vlak. Kiezen voor een inbreidingslocatie betekent dat minder aanspraak op uitbreidingslocaties hoeft te worden gemaakt. Daar tegenover staat dat groengebieden, binnen de huidige bebouwde omgeving, teloor gaat.

Toegespitst op dat afwegingspunt, geldt het volgende.

Locatie Mogezoom

De locatie Mogezoom vormt weliswaar een groene enclave in bebouwd gebied, maar heeft altijd een agrarisch gebruik gekend. In tegenstelling tot de overige groene binnenstedelijke gebieden, waar nagenoeg ook altijd sprake is van openbaar groen, is hier sprake van een weiland. Cultuurhistorisch is het voormalige spoortracé een factor. Niet bebouwen van deze historische strook, met een groene buffer ten opzichte van mogelijke nieuwbouw is een vereiste.

Stedenbouwkundig kan met de invulling van deze locatie met woningen, goed worden aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur. Met in acht neming van de cultuurhistorie en het spoorwegtracé is de locatie, stedenbouwkundig gezien een goede woningbouwlocatie. Vanuit ecologie worden geen problemen verwacht.

De omvang van de locatie maakt dat nieuwe bebouwing goed kan worden ingepast, met voldoende groene buffer en landschappelijke inpassing, waarbij tegelijkertijd nog een substantiële toevoeging aan woningen kan worden gerealiseerd. Op de locatie kunnen ca. 25 woningen gerealiseerd worden.

Vanuit het bestaande beleid gezien spelen in de uiteindelijke afweging twee aspecten een belangrijke rol. De bestaande structuurvisie gaat uit van behoud van open groene plekken in het dorp ('waardevolle open plekken, karakteristiek'). De locatie Mogezoom is in de structuurvisie ook als zodanig aangemerkt.

Ander beleidsuitgangspunt is de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarin is verwoord dat transformeren en inbreiden voor gaat op uitbreiden. Doel is een efficiënt ruimtegebruik en daarin binnenstedelijke gronden optimaal te benutten voor de verstedelijkingsopgaven. Ontwikkelen van de locatie Mogezoom tot woningbouw past daarin.

De locatie Mogezoom is zoals voornoemd, ruimtelijk gezien, een goede bebouwingslocatie.

Daar staat tegenover dat vanuit de participatie de locatie minder scoort, ten opzichte van de overige uitbreidingslocaties. Samen met de locatie Kamperweg wordt de locatie Mogezoom in de participatie beoordeeld als minder goede locatie voor woningbouw. Het onbenut laten van de bestaande open groengebieden in het

dorp, wordt daarin veelal als argument benoemd (zie ook bijlage 1; reactienota kernvisie Wonen Gorssel).

Vanuit ruimtelijke overwegingen én het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking kan de locatie Mogezoomp worden benut voor woningbouw. De locatie biedt voldoende capaciteit om ook vanuit volkshuisvestelijke overweging een substantieel aantal woningen voor verschillende doelgroepen te realiseren. Deze overwegingen liggen ten grondslag aan de keuze de inbreidingslocatie in te zetten voor woningbouw.

Locatie westelijk Kamperweg

De Kamperweg vormt een aantrekkelijke invalsweg van Gorssel. Stedenbouwkundig-landschappelijk is sprake van een aantrekkelijk landschapsbeeld, waarin vanaf de zuidkant gezien, dorpse bebouwing steeds manifester wordt. Maar het groene beeld gaat niet teloor. Bebouwen van deze strook kan en hoeft daar op voorhand geen directe afbreuk aan doen. Voorwaarde is wel dat sprake is van selectieve toevoeging. Hiermee wordt vooral beoogd dat geen sprake moet zijn van bijvoorbeeld langere bouwblokken die het groene beeld verstoren. Kleinere bouweenheden met daartussen veel openbaar groen is wel mogelijk. Dit heeft tegelijkertijd tot gevolg dat ter plaatse slechts een heel klein deel van de beoogde 100 woningen gerealiseerd kan worden.

Vanuit volkshuisvestelijk perspectief is de locatie niet nodig en hebben de overige (grotere) locaties voldoende omvang, voor de opgave van de beoogde 100 woningen.

Tevens wordt de locatie Kamperweg als minst goede keuze beoordeeld in de participatie.

Beide aspecten vormen een belangrijke overweging deze locatie niet in te zetten voor woningbouw tot 2030.

4.2.2 Beoordeling en weging uitbreidingslocaties.

Met het benutten van de inbreidingslocatie Mogezoomp, waar naar verwachting ca. 25 woningen gerealiseerd kunnen worden, moeten de nog resterende 75 woningen op één of meerdere uitbreidingslocaties gerealiseerd worden.

In navolgend overzicht zijn de criteria, de scores en de weging weergegeven van de uitbreidingslocaties Gorssel west Smitskamp, Gorssel zuid Grooterkamp en Gorssel Noordoost Kozakkenweg.

In navolgende tabel 1 zijn de scores weergegeven. Ongewogen, dus zonder het toekennen van een wegingsfactor, scoort de locatie Noordoost bij de Kozakkenweg het hoogst. De locatie west (Smitskamp) scoort eveneens goed.

Afweging/ Criterium			
	Gorsel- West, Smitskamp (1)	Gorsel- Zuid, Groeterkamp (2)	Gorsel- Noordoost Kozakkenweg (5)
	Score --, -, 0, +, ++		
Stedenbouw	3	2	2
<i>Relatie bestaand stedelijk gebied,</i>	2	2	0
<i>Ruimtelijke kwaliteit</i>	0	0	1
<i>Sociaal economische structuur,</i>	2	1	-1
<i>Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.</i>	-1	-1	2
Natuur	3	2	3
<i>Ligging nabij natuurgebieden.</i>	2	0	0
<i>Verstoring ecologische kwaliteiten</i>	1	1	1
<i>Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.</i>	0	1	2
Landschap	0	1	3
<i>Verstoring.</i>	0	1	1
<i>Inpassing</i>	0	0	1
<i>Mogelijkheden versterking landschapsstructuur.</i>	0	0	1
Verkeer	3	2	2
<i>Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer</i>	1	1	1
<i>Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer</i>	2	1	1
Cultuurhistorie en archeologie	-1	0	0
<i>Cultuurhistorische waarde</i>	0	0	0
<i>Archeologische verwachtingswaarde</i>	-1	0	0
Milieu	-2	-1	2
<i>Bodemkwaliteit</i>	0	0	0
<i>Hinder bedrijvigheid</i>	0	0	0
<i>Geluid</i>	-2	-1	2
<i>Hydrologie</i>	0	0	0
Financiële haalbaarheid	2	-2	0
<i>Investeringslasten te ontwikkelen woonlocatie</i>	0	0	0
<i>Realiseringstermijn</i>	2	-2	0
Maatschappelijke haalbaarheid	0	-1	-1
<i>Participatie resultaat</i>	0	-1	-1
Totale ongewogen score	8	3	11

Tabel 1 - Ongewogen gestandaardiseerde score per locatie

Niet alle criteria wegen even zwaar. Door het toekennen van zogenaamde wegingsfactoren is onderscheid gemaakt in het belang dat wordt toegedicht aan de

verschillende criteria. In navolgende tabel 2 is de score per criterium weergegeven, met toepassing van verschillende wegingsfactoren.

Binnen het thema stedenbouw wordt relatief waarde toegekend aan de mogelijkheid ook na 2030 woningbouw te kunnen realiseren grenzend aan de betreffende locatie (weging 2).

Binnen natuur en Landschap wegen de verstoring van aanwezige waarden zwaarder en binnen landschap ook de mogelijkheid in het nieuwe woongebied zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing.

De financiële haalbaarheid kent een grotere wegingsfactor en met name de verwachte investeringslasten en realiseringstijd van de potentiële locaties. (weging 2 en 3)

Ook aan de participatie resultaten is een weging toegekend (weging 2).

Vervolgens wordt een gewogen gestandaardiseerde eindscore bepaald voor de locaties.

Ook hierin scoort de locatie Gorssel Noordoost Kozakkenweg (locatie 3) het beste, met de locatie tussen de Smitskamp en de N348 (locatie 1) als goede tweede. Laatste scoort ook goed op het onderdeel stedenbouw. Er kan een goede aansluiting op de bestaande bebouwingsstructuur worden gerealiseerd. De locatie scoort op financiële haalbaarheid goed. De grond is in eigendom van gemeente en kan relatief snel worden ingezet voor woningbouw.

Daar staat tegenover het wegverkeerslawaaï, dat maakt dat de locatie op dat onderdeel minder scoort. Wanneer echter alleen het noordelijke deel van de kavel benut wordt kan ook op dat onderdeel een goed woon- en leefmilieu worden gegarandeerd in dit deelgebied.

De locatie Gorssel Zuid (locatie 2) scoort slechter ten opzichte van de overige twee. Met name op het onderdeel realiseerbaarheid. De gronden zijn niet aangeboden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten en verwachting is dat eigenaren niet mee zullen werken.

De locatie Gorssel Noordoost biedt ook na 2030 nog mogelijkheden. Verwacht wordt dat tot 2030 slechts een deel van het gebied nodig zal zijn.

In het gebied kan een goed woon- en leefklimaat tot ontwikkeling worden gebracht (zie ook navolgende hoofdstuk). Het kan goed landschappelijk worden ingepast en een goede overgang naar de bestaande bebouwing is eveneens mogelijk.

Afweging/ Criterium	Weging	Gorsel - West, Smitskamp (1)	Gorsel-Zuid, Grooterkamp (2)	Gorsel-Noordoost Kozakkenweg (5)
		Score --, -, 0, +, ++		
Stedenbouw		2	1	4
<i>Relatie bestaand stedelijk gebied,</i>	1	2	2	0
<i>Ruimtelijke kwaliteit</i>	1	0	0	1
<i>Sociaal economische structuur,</i>	1	2	1	-1
<i>Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.</i>	2	-2	-2	4
Natuur		4	3	4
<i>Ligging nabij natuurgebieden.</i>	1	2	0	0
<i>Verstoring ecologische kwaliteiten</i>	2	2	2	2
<i>Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.</i>	1	0	1	2
Landschap		0	2	5
<i>Verstoring.</i>	2	0	2	2
<i>Inpassing</i>	2	0	0	2
<i>Mogelijkheden versterking landschapsstructuur.</i>	1	0	0	1
Verkeer		3	2	2
<i>Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer</i>	1	1	1	1
<i>Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer</i>	1	2	1	1
Cultuurhistorie en archeologie		-1	0	0
<i>Cultuurhistorische waarde</i>	1	0	0	0
<i>Archeologische verwachtingswaarde</i>	1	-1	0	0
Milieu		-2	-1	2
<i>Bodemkwaliteit</i>	1	0	0	0
<i>Hinder bedrijvigheid</i>	1	0	0	0
<i>Geluid</i>	1	-2	-1	2
<i>Hydrologie</i>	2	0	0	0
Financiële haalbaarheid		4	-4	0
<i>Investeringslasten te ontwikkelen woonlocatie</i>	3	0	0	0
<i>Realiseringstermijn</i>	2	4	-4	0
Maatschappelijke haalbaarheid		0	-2	-2
<i>Participatie resultaat</i>	2	0	-2	-2
Totale gewogen score		10	1	15

Tabel 2 -Gewogen score per locatie

Conclusie

Inbreidingslocatie

In Gorssel wordt gekozen voor het benutten van de inbreidingslocatie Mogezoomp, waar naar verwachting ca. 25 woningen kunnen worden gebouwd.

De inbreidingslocatie biedt goede ruimtelijke mogelijkheden en kan vanuit volkskuisvesting ook goed bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen. Benutten van de inbreidingslocatie maakt dat minder ruimte op het aanliggende buitengebied in de uitbreidingslocaties nodig is voor de bouw van 100 woningen tot 2030.

Uitbreidingslocaties

In Gorssel wordt gekozen voor het benutten van de uitbreidingslocaties. Gekozen wordt voor een gedeeltelijke benutting van de locatie Smitskamp en de locatie Noordoost Kozakkenweg.

Voor de locatie westelijk Smitskamp kan worden uitgegaan voor het bebouwen van het noordelijke deelgebied, aansluitend aan de bestaande bebouwing. In dit deelgebied kan ook een goed akoestisch leefklimaat worden gerealiseerd. De zuidelijke bebouwingsrand (zuidelijk van de Smitskamp) blijft daarmee ook intact. In het noordelijke deel kunnen ca. 25 tot 30 woningen worden gerealiseerd.

Vervolgens kan de locatie Noordoost worden benut voor de toekomstige woningbouw. De locatie hoeft slechts voor een deel worden aangewend voor woningbouw. Uitgaande van ca. 25 tot 30 woningen op het noordelijke deel van de locatie Smitskamp is nog ruimte nodig voor ca. 50 woningen op de locatie Noordoost tot 2030. Na 2030 kan dit gebied eventueel worden uitgebreid. Zie ook navolgend hoofdstuk.

5 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN GORSSEL SMITSKAMP EN NOORDOOST

In Gorssel wordt niet gekozen voor één nieuwe woningbouwlocatie. De inbreidingslocatie Mogezoomp en de uitbreidingslocatie Smitskamp en Gorssel noordoost Kozakkenweg kunnen tot 2030 voorzien in de beoogde woningbouw. De uitbreidingslocatie Smitskamp en de locatie Noordoost Kozakkenweg bieden voldoende capaciteit en hoeven tot 2030 slechts ten deze worden benut.

Uitgangspunt is een relatief lage woningdichtheid in de (rafel)rand bebouwing. Hierbij kunnen ook klimaatadaptatie maatregelen (denk aan water, wadi's, veel groen met bomen) en de biodiversiteit beter worden geborgd in de nieuwbouw. Aan de westzijde geldt dit principe minder en is ruimtelijk gezien, een uitbreidingslocatie in grotere dichtheid en meer traditionele bouwvormen mogelijk.

De woningdichtheid kan variëren per locatie en is naast genoemd groen en landschap ook afhankelijk van de doelgroep waarvoor uiteindelijk wordt gebouwd

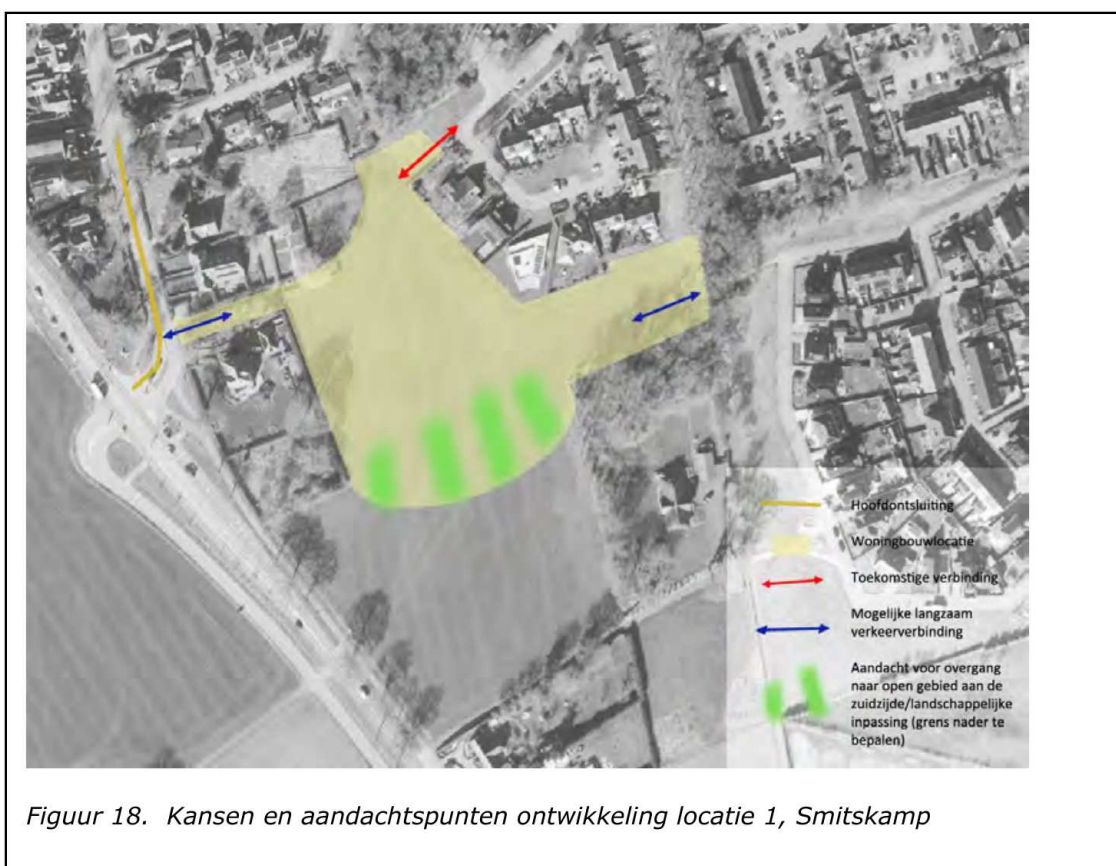
Voor beide uitbreidingslocaties is een eerste ruimtelijke verkenning gemaakt. De definitieve uitwerking vindt plaats na een keuze voor de locatie vanuit de gemeenteraad, en niet in de laatste plaats, met de samenwerking van verschillende partijen en aanwonenden.

De verkenning geeft zicht in de kansen en aandachtspunten die de woonlocatie biedt en die bij een verdere uitwerking nader worden uitgewerkt.

5.1 WOONLOCATIE WEST SMITSKAMP

Voorgesteld wordt dit gebied (locatie 1 in figuur 17) deels te benutten tot de periode 2030. Met alleen het bebouwen van de noordkant van het gebied kan goed worden aangesloten op de bestaande bebouwingstructuur. Het zuidelijke deel wordt gevrijwaard, waarmee ook ruim voldoende afstand tot de N348 wordt gerealiseerd en een goed woonklimaat mogelijk is. Met het deels bebouwen van het gebied ontstaat ook een mogelijkheid een nieuwe bebouwingsrand te realiseren. In deze rand wordt gestreefd naar een verweving tussen groen/landschap en bebouwing. In het gebied kunnen op deze wijze ca. 25 tot 30 woningen worden gerealiseerd. In figuur 18 is het plangebied en de kansen en aandachtspunten weergegeven, die bij de verdere invulling nader kunnen worden uitgewerkt.

De ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer kan plaatsvinden via de Lijnbaan. Langzaam verkeer idem. Voor fietsers en wandelaars is ook een aansluiting op de Hoofdstraat mogelijk.



5.2 LOCATIE NOORDOOST, KOZAKKENWEG

De locatie noordoost (locatie 5 in figuur 17), oostelijk van de Kozakkenweg en noordelijk van de Elfuursweg kan eveneens worden aangewend voor de toekomstige woningbouw. Het betreft een relatief groot gebied, waarin ook de toekomstige uitbreidingen mogelijk zijn. In figuur 19 is de ligging van het gebied aangegeven.



Figuur 19. Ligging plangebied Gorssel-Noordoost

Tot 2030 kan een kleiner gebied worden benut. Voorgesteld wordt uit te gaan van de zuidelijke kavel. In bijgaande figuur 19 en 20 is het plangebied en de kansen en aandachtspunten weergegeven, die bij de verdere invulling nader kunnen worden uitgewerkt.

Bij de verdere invulling van het gebied kan aandacht worden gegeven aan de mogelijkheid voor (doorgaande) opgaande beplanting die op termijn een verbinding kunnen vormen tussen het landschap noordelijk van de Dommerholtsweg en zuidelijk van de Elfuursweg. Hiermee kan ook worden

ingespeeld op de oorspronkelijke geomorfologie en landschapstype in dit gebied; jonge heideontginning met landgoedkenmerken (zie ook paragraaf 2.4 landschap). Het gebied kan op meerdere plekken worden ontsloten. Laatste vormt dan ook een punt van nadere uitwerking. De eerste (zuidelijke) fase is ruim 5 ha. Dit zuidelijke deel hoeft, in samenhang met de invulling van de locatie Mogezoomp en Smitskamp, slechts ten dele worden benut tot 2030.



Figuur 20. Kansen en aandachtspunten ontwikkeling locatie 5, Gorssel-Noordoost

6 AFWEGINGSCRITERIA, AFWEGING EN SCORES PER LOCATIE.

Locatie				
Gorsel, tussen Smitskamp en N348 (1)		Gorsel zuidrand Grooterkamp (2)		Gorsel-Noordoost Kozakkenweg (5)
Afweging/ Criterium	Analyse	Score	Analyse	Score
Stedenbouw				
Relatie bestaand stedelijk gebied, waarin met name wordt bezien in hoeverre een logische stedenbouwkundige structuur ontstaat.	Grenst aan stedelijk gebied. Goede stedenbouwkundige relatie is mogelijk. Passend in huidige opbouw.	2	Grenst aan stedelijk gebied. Goede stedenbouwkundige relatie is mogelijk. Passend in huidige opbouw, met aansluiting op de Grooterkamp	2
Ruimtelijke kwaliteit, waarin wordt bezien in hoeverre met de ontwikkeling van de potentiële locatie aanknopingspunten zijn een goede ruimtelijke kwaliteit te creëren.	Neutraal is weiland en enige aanknoping is de Smidskamp. Wel kan mooie dorpsrand worden gerealiseerd	0	De zuidrand vraagt om veel aandacht. Het gaat om een (nieuwe) afrondingsrand van het dorp. Nieuwe dorpsrand biedt ook mogelijkheden	0
Sociaal economische structuur, afstand tot kernvoorzieningen	Relatief dichtbij centrum en scholen.	2	Relatief dichtbij centrum en scholen.	1
Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.	Biedt geen mogelijkheden, voor aansluitende uitbreiding	-1	Biedt geen mogelijkheden, voor aansluitende uitbreiding	-1
			Ligt excentrischer t.o.v. overige locaties. Wel is aansluiting op bestaande structuur mogelijk	0
			Biedt mogelijkheden. Met name met de aanleg van nieuwe groenstructuur kan goede inpassing worden verkregen.	1
			Ligt verder van centrum en kernvoorzieningen	-1
			Biedt mogelijkheden voor uitbreiding en de verdere ruimtelijke zoekzone/schil rondom het dorp in te vullen.	2

Locatie						
Afweging/ Criterium	Gorsel, tussen Smitskamp en N348 (1)		Gorsel zuidrand Grooterkamp (2)		Gorsel-Noordoost Kozakkenweg (5)	
	Analyse	Score	Analyse	Score	Analyse	Score
Natuur						
Ligging nabij natuurgebieden waarin de negatieve externe werking van het potentiële woongebied een rol speelt.	Geen relatie met de NNN of GO gebieden	2	Ligt direct noordelijk van NNN	0	Ligt direct zuidelijk van NNN, GO zone	0
Verstoring bestaande ecologische kwaliteiten in het potentiële woongebied.	Huidig landbouwkundig gebruik kent relatief weinig waarde. ,	1	Huidige tuininrichting biedt relatief weinig ecologische waarde.	1	Gebied kent relatief intensief landbouwkundig gebruik.	1
Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.	Ten opzichte van huidige situatie is geen sprake van sterke verbeteringsmogelijkheden	0	Gebied ligt aan zuidrand en met optimale landschappelijke inpassing kan ecologie enigszins worden versterkt.	1	Door aanleg groenstructuur kan de noordelijke GO zone worden verbonden met zuidelijke GNN gebieden	2
Landschap						
Verstoren aanwezige landschapselementen en structuur bij ontwikkeling van de woningbouwlocatie.	Er zijn geen landschapselementen aanwezig in het gebied	0	Er zijn geen landschapselementen aanwezig in het gebied	1	Er is geen sprake van landschapselementen. Laanbeplanting blijft overeind	1
Mogelijkheden voor goede landschappelijke inpassing die de potentiële woninglocatie biedt.	Gebied biedt landschappelijk geen directe aanknopingspunten. Wel een mogelijke groene nieuwe dorpsrand	0	Gebied biedt landschappelijk geen directe aanknopingspunten. Wel een mogelijke groene nieuwe dorpsrand	0	Gebied maakt goede landschappelijke inpassing mogelijk	1
Mogelijkheden versterking landschapsstructuur.	Geen aanknopingspunten voor verdere versterking	0	Geen aanknopingspunten voor verdere versterking	0	Nieuwe groenstructuur kan GO zone in NNN versterken	1

Locatie						
Verkeer	Gorsel, tussen Smitskamp en N348 (1)		Gorsel zuidrand Grooterkamp (2)		Gorsel-Noordoost Kozakkenweg (5)	
	Analyse	Score	Analyse	Score	Analyse	Score
Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer	Via Lijnbaan goed te ontsluiten. Tweede aansluitpunt wordt lastig	1	Prima via de Grooterkamp	1	Via aansluiting op Kozakkenweg, en/of Dommerholtsweg en/of Eifuursweg	1
Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer	Via Lijnbaan	2	Via Grooterkamp	1	idem	1
Cultuurhistorie en archeologie						
Cultuurhistorische waarde	Hoge cultuurhistorische waarde	0	Hoge cultuurhistorische waarde	0	Hoge cultuurhistorische waarde	0
Archeologische verwachtingswaarde	Verwachtingswaarde 4, 5 en 6	-1	Verwachtingswaarde 5 en heel klein deel zuidkant 6	0	Verwachtingswaarde 5 en klein deel noordelijk 6	0
Milieu						
Bodemkwaliteit	Geen aanleiding voor vervuiling verwacht	0	Geen aanleiding voor vervuiling verwacht	0	Geen aanleiding voor vervuiling verwacht	0
Hinder bedrijvigheid	Niet verwacht.	0	Niet verwacht	0	Niet verwacht	0
Geluid	Deventerweg geeft geluidhinder	-2	Deventerweg geeft geluidhinder	-1	Geen problemen verwacht	2
Hydrologie	Geen problemen verwacht	0	Geen problemen verwacht.	0	Geen problemen verwacht.	0
Financiële haalbaarheid						
Investeringslasten te ontwikkelen woonlocatie	Geen extra kosten. Standaard situatie	0	Geen extra kosten. Standaard situatie	0	Geen extra kosten. Standaard situatie	0
Realiseringsstermijn	Gronden op kortere termijn beschikbaar	2	Gronden naar verwachting moeizaam beschikbaar	-2	Onbekend	0
Maatschappelijke haalbaarheid						
Participatie resultaat	Scoort neutraal in participatie	0	Scoort relatief laag in participatie	-1	Scoort relatief hoog in participatie, maar omwonenden verenigd in reactie tegen de locatie	-1



Postbus 17, 7240 AA Lochem
T (0573) 28 92 22

info@lochem.nl
www.lochem.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	27