

STARTNOTITIE

Woningbouwlocatie Gorssel Noordoost

Deze startnotitie betreft een eerste inventarisatie door de gemeente wat er speelt in het gebied en wat met het project wordt beoogd. Het maakt inzichtelijk hoe het proces er uit ziet, welke uitgangspunten wij bij de planvorming meenemen en hoe wij inwoners betrekken in dit proces.



Type ontwikkeling: Actief grondbeleid (grondpositie gemeente)
Gemeente Lochem
Domein Fysiek
Projectleider: H. Schuiling - Team Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling
8 april 2025 - definitief

Inhoud

1. De opgave	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Doel van het project (beoogt effect).....	4
1.4 Huidig planologisch kader	4
2. Uitgangspunten locatie	5
2.1 Woningbouwprogramma	5
2.2 Stedenbouwkundige kaders	5
2.3 Beeldkwaliteit	7
2.4 Water, energie & duurzaamheid, klimaat en landschap	7
2.5 Biodiversiteit, Groen, Cultuur en Leefomgeving	7
2.6 Verkeer en parkeren	8
2.7 Beheer openbare ruimte	9
2.8 Participatie en communicatie	9
3. Financieel	10
4. Risico's	11
5. Proces en planning	12
5.1 Proces op hoofdlijnen.....	12
5.2 Toelichting processtappen	13
5.3 Planning op hoofdlijnen	14

1. De opgave

1.1 Aanleiding

De gemeente Lochem heeft behoefte aan meer woningen. Hiervoor stelde de gemeenteraad op 22 mei 2023 onder andere de kernvisie Wonen Gorssel vast. Deze visie geeft inzicht in de beoogde woningbouwaantallen, verdeling en toekomstige woningbouwlocaties in Gorssel. Daarnaast stelde het college het uitvoeringsprogramma woningbouw vast (5 november 2024). In dit uitvoeringsprogramma prioriteert de gemeente Lochem de woningbouwlocaties in de gemeente.

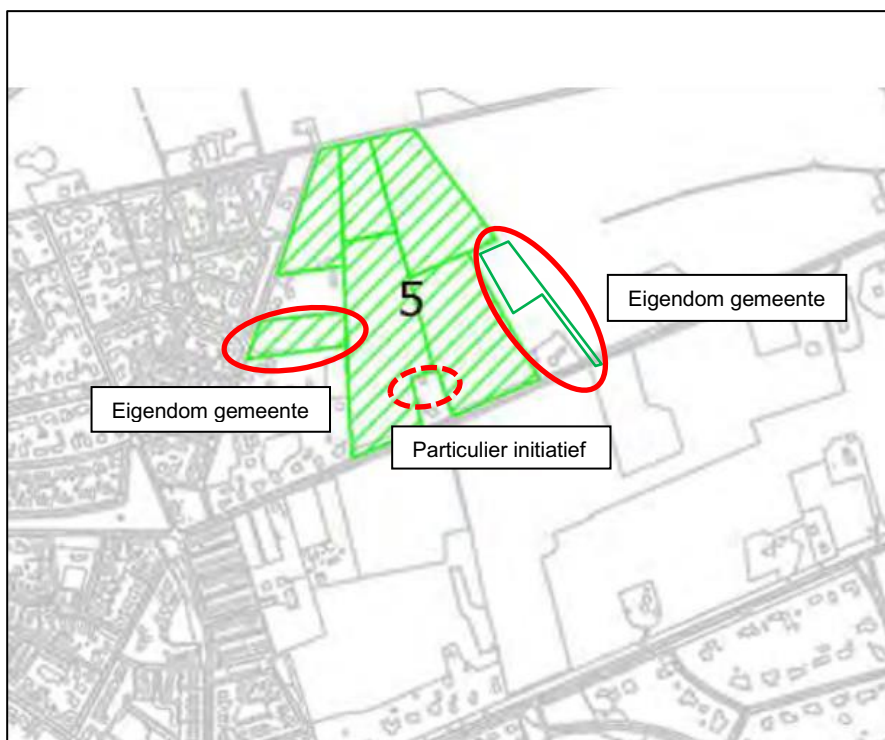
In de kernvisie Wonen Gorssel wees de gemeente ten Noordoosten een gebied van ongeveer 10 hectare aan als ontwikkellocatie voor woningbouw. Een klein deel van het gebied (2 percelen, samen 1,1 hectare) is in eigendom van de gemeente. Om volledig de regie op de ontwikkeling in eigen hand te houden vestigde de gemeente op 20 september 2021 een voorkeursrecht op de overige percelen. Het voorkeursrecht geldt voor 3 jaar en is inmiddels verlengd door de vaststelling van de Omgevingsvisie Lochem 2040. Het voorkeursrecht vervalt drie jaar na deze vaststellingsdatum (september 2027).

Deze startnotitie beschrijft wat het woningbouwproject inhoudt en hoe de gemeente het uitvoert. Hierdoor is het voor iedereen duidelijk wat het eindresultaat is en welke tussenresultaten (besluiten) genomen worden. Met deze startnotitie werken we gefaseerd en doelgericht toe naar de vaststelling van een nieuw stedenbouwkundig ontwerp voor woningbouw op locatie Gorssel Noordoost.

1.2 Plangebied

De locatie Gorssel Noordoost, oostelijk van de Kozakkenweg en noordelijk van de Elfuursweg, willen we benutten voor onze woningbouwplannen tot 2030. Het gaat om een relatief groot gebied van ongeveer 10 hectare. De locatie heeft daarmee ook mogelijkheden voor woningbouw na 2030. Daarnaast diende de eigenaar van het perceel Elfuursweg 27 (onder met rood-onderbroken-lijn omtrokken) onlangs een verzoek in om tenminste één vrijstaande woning op het achterterrein te realiseren. Op dit moment staat hier een recreatiewoning. Dit deel van zijn perceel betrekken we, op basis van een intentieovereenkomst, integraal bij het proces om te komen tot een stedenbouwkundig ontwerp voor het hele gebied Gorssel Noordoost.

Tot 2030 wordt een deel van het totale gebied benut. Gedurende het proces bepalen we welke groei tot 2030 daadwerkelijk gewenst is en welk deel van het gebied hier het beste voor ingezet kan worden.



Figuur: Begrenzing plangebied woningbouwlocatie Gorssel Noordoost

1.3 Doel van het project (beoogt effect)

Doel van het project is het realiseren van woningbouw voor de behoefte van de huidige inwoners van de gemeente Lochem. De behoefte is gebaseerd op de Kernvisie Wonen Gorssel waarin voor een aantal woningbouwlocaties de ambitie is opgenomen om Gorssel tot 2030 in verschillende segmenten te laten groeien. Bij de vaststelling heeft de raad met een amendement besloten dat voor de gehele locatie Gorssel-Noordoost een ruimtelijk plan wordt gemaakt. Het plan levert daarmee een bijdrage in de huidige woningbouwbehoefte tot 2030 maar ook aan de ambitie uit de Omgevingsvisie Lochem 2040 om te groeien naar 40.000 inwoners.

1.4 Huidig planologisch kader

Op dit moment heeft de beoogde woningbouwlocatie de bestemming 'Agrarisch' met enkele dubbelbestemmingen. Kortgezegd mag deze locatie alleen gebruikt worden door een grondgebonden agrarisch bedrijf. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken is het nodig dat het omgevingsplan wordt gewijzigd of een vergunning (BOPA) wordt verleend.



Figuur: Uitsnede planologisch kader gemeente

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7' laten we archeologisch onderzoek uitvoeren om te beoordelen of de bodemingrepen die nodig zijn voor de woningbouw geen behoudenswaardige archeologische waarden verstoren. De gemeente is het bevoegd gezag voor de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en/of welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

2. Uitgangspunten locatie

De uitwerking van de woningbouwlocatie vindt plaats binnen de kaders van het vastgestelde gemeentelijke beleid. De belangrijkste doelstelling is het voorzien in voldoende, kwalitatieve en betaalbare woningen voor Lochem.

2.1 Woningbouwprogramma

Qua woningbouwprogramma, typen en prijsklassen sturen wij op nieuwbouw voor diverse doelgroepen. Enerzijds om te sturen op doorstroming, anderzijds om in de kwalitatieve behoefte te voorzien. Afhankelijk van ruimtelijke keuzes die gedurende het planproces worden gemaakt is er naar verwachting in het gebied ruimte voor 220 tot 250 woningen. Volgens de kernvisie hoeft de locatie op dit moment slechts voor een deel te worden aangewend voor woningbouw. Uitgaande van ca. 30 woningen op het noordelijke deel van de locatie Smitskamp is ten tijde van het opstellen van de kernvisie vermeld dat er nog ruimte nodig is voor ca. 50 woningen op de locatie Noordoost tot 2030. Na 2030 kan dit gebied worden uitgebreid. Op het achterterrein van het perceel Elfuursweg 27 wordt tenminste één vrijstaande woning mogelijk gemaakt.

Gedurende het proces werken we als eerste stap een ruimtelijke visie voor het hele gebied uit. In die fase bepalen we ook welke groei tot 2030 daadwerkelijk gewenst is en welke deel van het plangebied hier het meest geschikt voor is. Voor dit deel van het plangebied werken we na besluitvorming een stedenbouwkundig ontwerp uit. Voor het overige deel van het plangebied werken we op een later moment een stedenbouwkundig ontwerp uit. Dit om goed aan te sluiten bij de woningbouwbehoefte van dat moment. Zo levert het plan na 2030 een bijdrage aan de ambitie uit de Omgevingsvisie Lochem 2040 om te groeien naar 40.000 inwoners.

In het addendum op de woonvisie 2018-2025 'Strategische keuzes woningbouw Lochem' namen we een verdeling in prijsklasse voor woningbouwontwikkelingen in onze gemeente op. In de kernvisie Wonen Gorssel namen wij op dat we van de doelstellingen van het addendum afwijken. Bij de verdere planuitwerking voor Gorssel Noordoost hanteren we de volgende uitgangspunten uit de kernvisie:

- Tenminste 33% sociale huurwoningen
- Minimaal 14% betaalbaar laag (tot € 300.000, prijspeil 2024)
- Maximaal 24% betaalbaar hoog (tot € 390.000 prijspeil 2024)
- Maximaal 29% duur (vanaf € 390.000 prijspeil 2024)

We streven naar minimaal 30% levensloopgeschikte woningen in zowel koop als huur en in verschillende prijsklassen en woningtypen (grondgebonden, appartementen). Daarnaast streven we ernaar dat nog eens 30% van de nieuwbouw eenvoudig levensloopgeschikt te maken is door de bewoner.

2.2 Stedenbouwkundige kaders

Het plangebied en zijn omgeving

Voor de locatie is in de kernvisie Wonen Gorssel een eerste ruimtelijke verkenning voor het nieuwe woongebied gemaakt. Een korte blik op de omgeving laat zien dat de locatie aan de noordoostelijke rand van Gorssel ligt tussen de opvallende langgerekte en parallel gelegen Elfuursweg (zuidelijk) en Dommerholtsweg (noordelijk). Deze rationele onverharde wegen zijn een herinnering van de heideontginning die het landschap rondom Gorssel heeft gevormd.

Aan de westelijke kant van het plangebied ligt de verharde Kozakkenweg die nu deels als rand van het dorp wordt ervaren. Aan de westelijke kant wordt de Kozakkenweg gekenmerkt door twee onder een kap en vrijstaande woningen van een verdieping met een kap, met een vrijstaande woning omringd door kleine weilanden aan de noordelijke kant van de weg. Aan de oostelijke kant wordt de Kozakkenweg gekenmerkt door een aantal woningen met tuinen in grotere kavels omringd door kleine en grote weilanden en beschermd door beplanting van bossen en struiken.

Zowel naar het zuiden als naar het noorden en oosten van het plangebied zijn prachtige zichtlijnen naar weilanden te zien die omsloten zijn door houtwallen en houtsingels met af en toe bebouwing verspreid over het landschap aan de rand van het bos. Deze houtwallen en houtsingels vormen een verbinding tussen Joppe en Epse en karakteriseren waardevolle wandelroutes in het buitengebied tussen deze drie kernen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Op basis van de structuur en landschappelijke waarde van de locatie en omgeving worden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten gesteld voor ontwikkeling op deze planlocatie:

- Behoud de rationele verkaveling die karakteristiek is van deze omgeving en creëer noord-zuid gerichte groen structuren/verbindingen.
- Hou rekening met zichtlijnen naar het omringende landschap voor nieuwe maar ook bestaande bewoners bij het verkennen van de verkaveling en locatie van bebouwing, ontmoetingsplekken en wandel/fiets routes en toegangswegen.
- Zorg dat zichtlijnen naar het plangebied vanuit de omgeving niet hard/verstedelijk voelt maar juist landschappelijk goed is ingepast met karakteristieke beplanting en dorpse buitenruimtes en bebouwing typologieën.
- Onderzoek zorgvuldig de nut en noodzaak voor het verharden van karakteristieke onverharde wegen in het gebied.
- Plaats een relatief lage woningdichtheid in de (rafel)rand bebouwing en zorg dat parkeren de openbare ruimte niet overheerst.
- Zorg dat bestaande speelvoorzieningen in de nabijheid worden versterkt en nieuwe voorzieningen een uitnodigend karakter hebben.



Figuur: Opgenomen kansen en aandachtspunten uit de kernvisie Wonen Gorssel (Illustratief)

2.3 Beeldkwaliteit

De beoogde woningbouwlocatie ligt in een gebied waarvoor geen welstandcriteria gelden. Om enige sturing te geven aan de verschijningsvorm van de woningen en de ruimtelijke kwaliteit, stellen wij als onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp beeldkwaliteitscriteria op voor de nieuwbouw en de toekomstige openbare ruimte. Bouwinitiatieven worden hieraan getoetst voordat deze worden vergund.

2.4 Water, energie & duurzaamheid, klimaat en landschap

Omdat water en klimaataspecten van groot belang zijn betrekken wij deze thema's vanaf het begin van het ontwikkelproces. Uitgangspunten die wij bij de verdere planontwikkeling hanteren zijn:

- Water: Op basis van het gemeentelijk Rioleringsplan 2021 - 2025 zamelen de nieuwe woningen het afvalwater gescheiden in van hemelwater. De waterhuishouding van nieuw toe te voegen verharding dient daarbij binnen het plangebied ingevuld te worden (waterneutraal ontwikkelen). Om wateroverlast te voorkomen, hanteren we als uitgangspunt, dat een bui, die ca. eens per 100 jaar voorkomt (bui T100), in het plangebied wordt geborgen en vertraagd wordt afgevoerd naar het grond- en/of oppervlaktewater. Deze capaciteit vergroten we met 10% vanwege klimaatontwikkeling (bui T100+10% = 80mm bergen), e.e.a. volgens de uitgangspunten voor waterneutraal bouwen van het waterschap. Uitbreiding van de hoeveelheid woningen kan ook betekenen dat het huidige gemaal van het Waterschap (Zutphenseweg 51A) onvoldoende capaciteit heeft. Ook kan de uitbreiding gevolgen hebben voor de rioolwaterzuiveringsinstallatie. We onderzoeken daarom in een vroeg stadium welke mogelijkheden er zijn om het afvalwater richting het gemaal van het Waterschap af te voeren. Hiervoor stellen we een waterhuishoudkundige plan voor zowel hemelwater als afvalwater op.
- Energie & duurzaamheid: In de zeer nabije toekomst worden alle woningen netbewust aangesloten. Netbewuste woningbouw definiëren TenneT en Liander als volgt: "Stimuleren van slimmere (collectieve) warmteoplossingen om de nieuwbouw te realiseren. Door andere concepten bij nieuwbouw toe te passen wordt ruimte vrijgespeeld op het net. Hierbij kan gedacht worden aan gebouwen met een lagere stroomvraag, centrale warmteoplossingen en slimme systemen die lokale opwek, gebruik en opslag balanceren om pieken op het net te reduceren. Gedurende het ontwerpproces wordt onderzocht hoe en in welke vorm de woningen qua energieverbruik ontwikkeld worden. Met betrekking tot circulariteit wordt voor de nieuwbouw gestreefd naar een grotere rol voor circulair en conceptueel bouwen. Hierbij onderzoeken we ook de mogelijkheden om het gebruik van biobased bouwmaterialen te stimuleren.
 - Klimaat: Volgens het Klimaatadaptatieplan 2021-2025 dient nieuwbouw klimaatbestendig te zijn zodat klimaatverandering in de toekomst niet tot overlast leidt. Bij het ontwerp dient er aandacht te zijn voor een groene inrichting, schaduw, hittestress en biodiversiteit. Hierbij streven we naar minimaal 40% groen op wijkniveau (particulier en openbaar gebied).
 - Landschap: Volgens de uitgevoerde verkenning uit de kernvisie Wonen Gorssel geven wij bij de verdere invulling van het gebied aandacht 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 spelen wij in op de oorspronkelijke geomorfologie en landschapstype in dit gebied: jonge heideontginning met landgoedkenmerken.

2.5 Biodiversiteit, Groen, Cultuur en Leefomgeving

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Lochem natuurlijk: In het biodiversiteitplan legden we vast dat gemeente Lochem inzet op de versterking van de biodiversiteit. Dat betekent dat bij elk project, plan of ontwikkeling met een effect op ruimte vooraf moet worden nagedacht hoe het bijdraagt aan versterking van biodiversiteit. Hiervoor starten we met een ecologische QuickScan om te beoordelen of beschermde soorten aanwezig zijn. En welke maatregelen nodig zijn om negatieve effecten te voorkomen en hoe mogelijke negatieve gevolgen te compenseren zijn.

Natuurinclusief bouwen wordt de standaard zo legden we vast in het biodiversiteitsplan. Gedurende het proces onderzoeken we de natuurwaarden op de locatie en de directe omgeving en bepalen hoe deze een plek krijgen in het ontwerp (bijvoorbeeld via natuurinclusief ontwerpen van gebouwen, tuinen en openbare ruimte).

- Groen: Bij planvorming houden wij in algemene zin rekening met de bescherming van bestaande waardevolle houtopstanden. Dit houdt in dat bij werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone vanuit de wettelijke zorgplicht nader boomonderzoek moet plaatsvinden naar de haalbaarheid van het plan en de maatregelen (volgens Richtlijn Bomen Effect Analyse van CROW/Bomenstichting en het Handboek bomen 2022 van het Normeninstituut bomen. Daarnaast zijn de afstanden van bouwvlakken tot de bestaande houtopstanden een belangrijk aandachtspunt, voor het realiseren van een prettig woonklimaat. Hiermee voorkomen we toekomstige overlast van bestaande houtopstanden (o.a. door schaduw, vocht, wortelopdruk, bladval) zoveel mogelijk. Nieuwe groenstructuren leggen we samen vast in een beeldkwaliteitsplan. De beoogde beeldkwaliteit bepaalt het benodigde ruimtebeslag voor groen en bomen (bijvoorbeeld een boom van de 1e grootte heeft meer ruimte nodig dan een boom van de 2e grootte). Vanaf de start van de planvorming houden we hier rekening mee.
- Cultuurhistorische waardenkaart: De cultuurhistorische waardenkaart geeft analyses van het landschap en vertelt het verhaal van verschillende gebieden. Het gebied maakt deel uit van de rationele verdeling van het gebied tussen Gorssel en 't Joppe. Gezien de vele bossen en de aangelegde structuur is dit geheel als een jonge heideontginning met landgoedkenmerken aangeduid en een hoge waarderingswaarde. Bij het uitvoeren van de analyse van het plangebied nemen we de cultuurhistorische waardenkaart als onderdeel mee in het verdere planproces.
- Gezonde leefomgeving: Bij het uitwerken van het gebied houden wij rekening met een gezonde leefomgeving. Aansluitend bij de woonzorgvisie sturen wij naar een opzet waarbij een (inclusieve) buitenruimte uitnodigt om te ontmoeten en te bewegen. Dit om goed naberschap en omzien naar elkaar in de nieuwe woonomgeving te stimuleren.

2.6 Verkeer en parkeren

Gedurende het planproces onderzoeken we hoe we het woongebied voor verkeer het beste kunnen ontsluiten. In de kernvisie Wonen Gorssel is vooralsnog de hoofdontsluiting aan de Kozakkenweg beoogd. Op dit moment is niet duidelijk hoe het nieuwe woongebied het beste ontsloten kan worden. Mogelijk bieden de Elfuursweg en Dommerholtsweg ook goede mogelijkheden. Deze wegen zijn op dit moment nog grotendeels onverhard. Voor een goede ontsluiting van het gemotoriseerde verkeer van het nieuwe woongebied zullen zandwegen deels verhard en verbreed worden. Omdat bestaande zandwegen binnen onze gemeente grote landschappelijke en ecologische waarden hebben maken we gedurende het proces inzichtelijk voor welk deel dit echt noodzakelijk is en of en hoe we de landschappelijke uitstraling kunnen behouden.

Het ontsluiten van het gemotoriseerde verkeer via de oostzijde van de Elfuursweg lijkt voor de eerste fase (woningbouwopgave tot 2030) niet noodzakelijk. Tot 2030 volstaat een ontsluiting aan de westzijde. Mocht de hele wijk tot ontwikkeling komen dan zal onderzocht worden of het noodzakelijk en haalbaar is om het woongebied ook via de oostzijde van de Elfuursweg en/of andere wijze te ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer.

Bij de ontsluiting van het woongebied gaat ook veel aandacht uit naar een goede bereikbaarheid voor essentiële diensten, zoals nood- en hulpdiensten, maar ook goede toegankelijkheid voor mindervaliden, logistiek en vuilophaaldiensten.

Ook heeft het nieuwe woongebied voldoende parkeerplaatsen nodig. Uitgangspunt is zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein en beperkt in de openbare ruimte. Hiervoor gaan we uit van de gemeentelijke parkeernormen uit onze Nota parkeernormen. Bij de inrichting van de openbare ruimte sluiten we aan bij het Mobiliteitsplan waar onze uitgangspunten voor de verschillende deelnemers aan het verkeer vermeld staan.

2.7 Beheer openbare ruimte

In het beheerplan voor de openbare ruimte (IBOR) legden we de ambities voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte in onze gemeente. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen nemen we toekomstig ruimtelijk beheer integraal bij de planontwikkeling mee. Hierbij baseren we ons op de principes uit het IBOR-plan. Gedurende de ontwerpfasen brengen we een raming van de te verwachte beheerkosten van de toekomstige openbare ruimte in beeld. Uitgangspunt daarbij zijn materialen met een lage beheerfrequentie.

2.8 Participatie en communicatie

Participatie en communicatie maken een belangrijk onderdeel uit van het proces om te komen tot een nieuw ontwerp voor de beoogde woningbouw. Hiervoor hanteert de gemeente de principes van de notitie 'Participatie in Lochem' en 'Samen buurt maken'.

Wie is verantwoordelijk voor de participatie?

De gemeente heeft als initiatiefnemer de regie voor de communicatie en participatie gedurende het proces.

Wat is het participatiedoel?

Participatie gedurende het planproces heeft tot doel draagvlak te verkennen, wensen en aandachtspunten op te halen en belangen en ideeën van belanghebbenden te wegen om de kwaliteit van het op te stellen stedenbouwkundig plan en/ of een betere inpassing van de ontwikkeling in de omgeving te komen.

Wat is de ruimte voor inbreng?

Bij woningbouwplannen hanteren we in principe de trede raadplegen van de participatieladder. Raadplegen betekent dat de ingebrachte aandachtspunten en ideeën worden gewogen en waar mogelijk betrokken bij de besluitvorming.

Met welke doelgroepen/stakeholders gaan wij in gesprek?

Op dit moment denken we in ieder geval aan de volgende groepen:

- Grondeigenaren plangebied. Het grootste deel van het plangebied is nog in eigendom van particulieren. Zij zullen gedurende de planvorming nadrukkelijk betrokken worden. Dit om hun belangen goed mee te kunnen nemen gedurende de planvorming en gezamenlijk de mogelijkheden tot minnelijke verwerving van de gronden te onderzoeken.
- Direct aanwonenden. Dit betreft inwoners die direct aan de beoogde woningbouwlocatie wonen.
- Toekomstige bewoners. Dit is een lastig te 'vangen' doelgroep, omdat deze op dit moment nog niet bekend zijn. Gedurende het proces wordt onderzocht hoe het plan aan kan sluiten bij de wensen van de beoogde doelgroep(en).
- Corporatie IJsseldal Wonen. Zij ontwikkelen de sociale woningbouw op deze locatie.
- Waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap is als regionaal overheidsorgaan verantwoordelijk voor de waterhuishouding in onze gemeente en wordt gedurende het proces nadrukkelijk betrokken om te komen tot een klimaatbestendige inrichting van het gebied.
- Overige inwoners Gorssel
- Vereniging Dorpsraad Gorssel

In hoofdstuk 5.3 'Planning op hoofdlijnen' is op hoofdlijnen in beeld gebracht hoe en wanneer wij bewoners informeren en betrekken gedurende iedere processtap om te komen tot een nieuw stedenbouwkundig ontwerp voor een deel van het gebied. Gedurende het ontwerpproces communiceren wij actief. Dit werken wij verder uit in een communicatie- en participatieplan.

3. Financieel

Op de locatie Gorssel Noordoost vestigde de gemeenteraad een voorkeursrecht. Dat betekent dat wij als gemeente maximaal regie voeren op deze locatie en snelheid kunnen maken. De locatie biedt mogelijkheden om te sturen op het gewenste woningbouwprogramma en inrichting. Het betekent ook dat wij als gemeente het risico van de exploitatie dragen. Gedurende het proces gaan wij in gesprek met de grondeigenaren over het verwerven van de gronden.

Op dit moment is nog niet duidelijk of wij als gemeente de gronden te zijner tijd uitgeven via een openbare aanbestedingen aan marktpartijen en/of wij in eigen beheer bouwkvavels uitgeven. Dit bepalen we op een later moment in het proces.

Conform de gemeentelijke Nota grondbeleid is als onderdeel van deze startnotitie een globale financiële haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Aangezien er nog geen stedenbouwkundig ontwerp bekend is, is er gerekend op basis van kengetallen. Hierbij is rekening gehouden met belangrijke kostenposten zoals het verwerven van gronden, kosten voor het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp (inclusief alle onderzoeken t.b.v. de formele procedure), bouw- en woonrijp maken en plankosten. De opbrengsten zijn ingeschat op basis van de residuele grondwaarde methode. In de haalbaarheidsstudie is gebruik gemaakt van parameters zoals gebruikelijk voor de lopende grondexploitaties binnen gemeente Lochem. Deze haalbaarheidsstudie wijst uit dat de grondexploitatie een positief financieel resultaat oplevert.

In de berekening is veiligheidshalve uitgegaan van de realisatie van 210 woningen volgens de verdeling zoals beschreven in hoofdstuk 2.1. Het indicatieve toekomstig ruimtegebruik van de locatie is in onderstaande tabel weergegeven en komt voort uit het beoogde woningbouwprogramma.

Ruimtegebruik nieuw	Oppervlakte (m2)	Percentueel (%)
Uitgeefbaar gebied	53.425	54%
Verharding	24.764	25%
Openbaar groen	15.171	15%
Openbare parkeerplaatsen	5.418	6%
Totaal	98.778	100%

Vorbereidingskrediet

Vanuit het voorbereidingskrediet 'nieuwe woningbouwlocaties' heeft de gemeenteraad in 2024 € 400.000 (8 locaties á € 50.000) beschikbaar gesteld. Aangezien op dit moment nog niet duidelijk is hoe de nieuwe woonwijk eruit komt te zien is in het financiële haalbaarheidsonderzoek een globale kostenraming opgenomen. De beschikbare € 50.000 blijkt op basis daarvan niet toereikend voor het nieuw op te stellen stedenbouwkundig ontwerp en de formele procedure.

We vragen de gemeenteraad daarom om een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 75.000. Zo is er voor dit plan dan een voorbereidingskrediet van in totaal € 125.000 beschikbaar. Dit projectkrediet is noodzakelijk om het beoogde eindresultaat van dit project te kunnen realiseren. Het bedrag van € 125.000 ontvangen we in een later stadium terug met de opbrengsten uit de verkoop van kvavels. Bij een besluit over de formele procedure stelt de gemeenteraad een grondexploitatiebegroting vast. De gemaakte voorbereidingskosten vallen dan onder de grondexploitatie. De gemeenteraad informeren we via de begroting en de jaarrekening (paragraaf grondbeleid) over de voortgang ervan.

4. Risico's

In onderstaand overzicht zijn de belangrijkste risico's die wij voorzien voor dit ontwikkeltraject vermeld, inclusief de beheersmaatregel.

Risico	Kans	Impact (gevolgen)	Beheersmaatregel
Verlopen voorkeursrecht.	Middel	Grond niet tijdig beschikbaar: vertraging uitvoering en geen grondexploitatie	Uiterlijk in september 2027 een omgevingsplan voor deze locatie vaststellen
Netcongestie: Het stroomnet zit vol en de mogelijkheden om nieuwe woningen aan te sluiten zijn zeer beperkt.	Hoog	Woningen kunnen niet tijdig aangesloten worden.	Vroegtijdig netbeheerder inschakelen om mogelijkheden te onderzoeken. Omgevingsplan en/of vergunningen in procedure brengen zodat de bouw kan starten op het moment dat aansluiting mogelijk is. Mogelijkheden netvriendelijk bouwen onderzoeken tijdens ontwerpproces.
Onvoldoende draagvlak vanuit de omgeving gedurende proces	Middel	Onvoldoende draagvlak kan leiden tot weerstand op het project. Dit kan gevolgen hebben voor de voortgang en kwaliteit van het project.	Uitgebreide inzet van communicatie- en participatieadviseur.
Tegenstrijdige belangen gedurende proces	Middel	Ontbreken van een gedragen invulling van het nieuwe woongebied. Onvoldoende draagvlak kan leiden tot weerstand op het project. Dit kan gevolgen hebben voor de voortgang en kwaliteit van het project.	Transparante belangenafweging en kaders raad uitdragen. Uitgebreide inzet van communicatie- en participatieadviseur.
De gemeente is niet in staat de gronden minnelijk te verwerven.	Middel	Geen overeenstemming over het aankopen van de gronden heeft tot gevolg dat een onteigeningsprocedure gestart moet worden. Dit kan gevolgen hebben voor de voortgang van het project.	Vroegtijdig in gesprek met grondeigenaren over wensen en belangen. Inzet van een mediator bij onderzoek mogelijkheden minnelijk overleg.

5. Proces en planning

5.1 Proces op hoofdlijnen

Het proces om te komen tot de beoogde woningbouw in Gorssel Noordoost pakken we projectmatig op via de volgende stappen:

1. **Initiatiefase** : **Startnotitie**
2. **Definitiefase** : **Ruimtelijke visie**
3. **Ontwerpfase** : **Stedenbouwkundig ontwerp** (inclusief beeldkwaliteit)
4. **Vorbereidingsfase** : **Ruimtelijke procedure**
5. **Realisatiefase** : **Realisatie woningbouw en inrichting openbare ruimte**
6. **Nazorgfase** : **Beheer openbare ruimte**

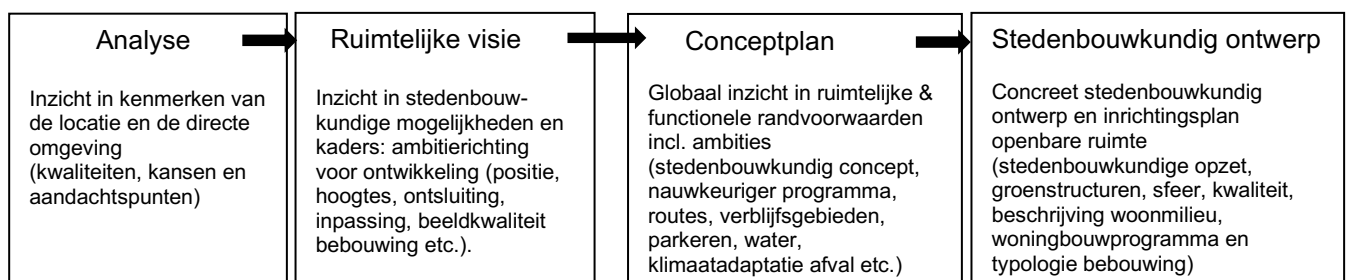
Het project start met vaststelling van de startnotitie door de gemeenteraad. Op basis van de uit te voeren analyse van het plangebied wordt een ruimtelijke visie voor het nieuwe woongebied uitgewerkt. De ruimtelijke visie doet globale uitspraken over de stedenbouwkundige mogelijkheden in het gebied en geeft een eerste richting voor de nieuwe ontwikkeling.

Omdat volgens de kernvisie Wonen Gorssel er nog ruimte nodig is voor ca. 50 woningen tot 2030 bepalen we in die fase ook welke groei tot 2030 daadwerkelijk gewenst is en welke deel van het plangebied hier het meest geschikt voor is. Voor dit deel van het plangebied werken we na participatie over nog te bepalen ontwerpkeuzes (zoals bv. ontsluiting, parkeren, verbindingen, oriëntatie bebouwing, water en groen etc.) de visie uit naar een conceptplan op hoofdlijnen. Deze beschrijft de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en ambities waar het nieuwe ontwerp aan moet voldoen (wensen en eisen).

Hierna wordt het conceptplan uitgewerkt tot een concreet stedenbouwkundig ontwerp en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. In deze fase wordt ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld en vragen wij inwoners mee te denken over de sfeer en invulling van de openbare ruimte. Na vaststelling stellen we een omgevingsplan op voor het vastgestelde stedenbouwkundig ontwerp.

Voor het overige deel van het plangebied werken we op een later moment een stedenbouwkundig ontwerp uit. Dit om goed aan te sluiten bij de woningbouwbehoefte van dat moment.

Onderstaande afbeelding visualiseert de ontwerpstappen die wij in het proces nemen om tot een stedenbouwkundig ontwerp voor locatie Gorssel Noordoost te komen.



5.2 Toelichting processtappen

Initiatiefase

Het project start met het opstellen van een startnotitie. De startnotitie beschrijft wat het project inhoudt, welke stappen wij nemen, wat de tussentijdse meetpunten zijn en hoe het samen met stakeholders, zoals aanwonenden en vereniging Dorpsraad Gorssel uitgevoerd gaat worden. Met als uiteindelijk doel: nieuwbouw van de woningen. Onderdeel van de startnotitie is een financieel haalbaarheidsonderzoek inclusief een aanvraag voorbereidingskrediet. In deze fase sluiten wij ook een intentieovereenkomst met de eigenaar van het particuliere initiatief.

<u>Product</u>	: Startnotitie inclusief haalbaarheidsonderzoek
<u>Meetpunt</u>	: Vastgestelde startnotitie (gemeenteraad)
	: Besluit intentieovereenkomst (college)

Definitiefase

Deze fase start met een analyse van het plangebied als basis voor de uit te werken ruimtelijke visie. De ruimtelijke visie doet globale uitspraken over de stedenbouwkundige mogelijkheden in het gebied en geeft een eerste richting voor de nieuwe ontwikkeling. In deze fase betrekken wij aanwonenden over wensen, uitgangspunten, (rand)voorwaarden en mogelijkheden voor de toekomstige invulling van het gebied.

Vervolgens wordt de visie definitief gemaakt met de definitieve ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en ambities waar het nieuwe ontwerp aan moet voldoen (wensen en eisen). Parallel aan de ruimtelijke analyse wordt een quickscan uitgevoerd. Hierbij kijken we naar de belangrijkste omgevingsfactoren zoals ecologie, geluid, verkeer etc. Zo weten we al in een vroeg stadium welke aanvullende onderzoeken nodig zijn en waar eventueel risico's zitten.

Omdat volgens de kernvisie Wonen Gorssel er nog ruimte nodig is voor ca. 50 woningen tot 2030 bepalen we in die fase ook welke groei tot 2030 daadwerkelijk gewenst is en welke deel van het plangebied hier het meest geschikt voor is. Voor dit deel van het plangebied werken we in de ontwerpfase een stedenbouwkundig ontwerp uit.

<u>Product</u>	: Ruimtelijke visie
<u>Meetpunt</u>	: Vastgestelde ruimtelijke visie (gemeenteraad)

Ontwerpfase

In de ontwerpfase staat de stedenbouwkundige inrichting van het te ontwikkelen woongebied tot 2030 centraal. De vastgelegde basis in de ruimtelijke visie wordt (via een conceptplan op hoofdlijnen) uitgewerkt tot een concreet stedenbouwkundig ontwerp. Belangrijk onderdeel hierbij is een op te stellen beeldkwaliteitsplan voor de nieuwbouw en de openbare ruimte. Dit doen we door onder andere inwoners uit te nodigen mee te denken aan de uitwerking van één of meerdere onderdelen of thema's voor het gebied.

Gedurende deze fase onderzoeken we ook de (ruimtelijke) haalbaarheid van het ontwerp op hoofdlijnen en de beheerkosten van de toekomstige openbare ruimte.

<u>Product</u>	: Stedenbouwkundig (en landschappelijk) ontwerp incl. beeldkwaliteitsplan
<u>Meetpunt</u>	: Vastgesteld stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp incl. beeldkwaliteitsplan (gemeenteraad)

Vorbereidingsfase

De voorbereidingsfase betreft de fase waarin alle onderzoeken voor de (juridische) haalbaarheid van het stedenbouwkundige ontwerp worden uitgevoerd. In deze fase wordt de ruimtelijke procedure voor het nieuwe ontwerp opgestart. Deze eindigt met een besluit van de gemeenteraad over het wijzigen van het omgevingsplan. Afhankelijk van de voortgang van de minnelijke verwerving combineren we dit met het nemen van een onteigeningsbeschikking.

Aangezien op dit moment nog niet duidelijk is welke woningbouw mogelijk gemaakt wordt in deze fase ook de ontwikkelstrategie bepaald voor de verkoop en bouw van woningen en/ of bouwkavels en/ of welke rol de gemeente hierin gaat vervullen.

<u>Product</u>	: Wijziging omgevingsplan
<u>Meetpunt</u>	: Vastgesteld omgevingsplan (gemeenteraad)
	: Besluit ontwikkelstrategie (college)

Realisatiefase

De realisatiefase is gericht op de uitvoering van het project: de daadwerkelijke realisatie van de woningen volgens het stedenbouwkundig ontwerp. Communicatie blijft hierbij een belangrijk onderdeel.

Beheerfase

Door de woningbouwontwikkeling aan ontstaat er een groter te beheren gebied voor onze gemeente. Dit leidt tot hogere beheerkosten voor de gemeente. De meerjarenbegroting wordt hier tijdig op aangepast. Het eindproduct van deze fase is het vastleggen van het beheer in een exploitatieovereenkomst en beheerplan.

5.3 Planning op hoofdlijnen

De globale planning is dat in Q3 2026 het stedenbouwkundig ontwerp voor het woongebied tot 2030 opgeleverd wordt. Daarna start de formele procedure (wijziging omgevingsplan). Het is de verwachting dat de woningen vanaf 2028 gebouwd kunnen worden, e.e.a. afhankelijk van het verwerven van gronden, eventuele beroepsprocedures en/ of aansluitmogelijkheden op het elektriciteitsnetwerk. Onderstaande planning geeft een indicatie van de doorlooptijd als niets tegenzit. Gedurende het proces werken we de planning nader uit en passen we deze wanneer nodig aan. In verband met het gevestigde voorkeursrecht is het van belang dat de gemeenteraad voor september 2027 een omgevingsplan voor het gebied vaststelt.

Actief grondbeleid (grondpositie gemeente)					
Fase	Product/Activiteit	Besluit*	Participatie	Inspraak*	Planning
Initiatief	Opstellen startnotitie incl. haalbaarheidsonderzoek + aanvraag voorbereidingskrediet en starten grondexploitatie				Q1 2025
	Besluit startnotitie incl. haalbaarheidsonderzoek + beschikbaar stellen voorbereidingskrediet en starten grondexploitatie	Raad		Ja	Q2 2025
Definitie	Analyse plangebied				Q3 2025
	Opstellen ruimtelijke visie (globaal)				Q3 2025

	Bewonersbijeenkomst(en): Toelichting ruimtelijke visie plangebied en ophalen wensen & aandachtspunten		Ja		Q4 2025
	Besluit ruimtelijke visie	Raad		Ja	Q4 2025
Ontwerp	Uitwerken conceptplan op hoofdpijnen				Q1 2026
	Bewonersbijeenkomst(en): Toelichting conceptplan en input ophalen over de (beeldkwaliteit van) de buitenruimte		Ja		Q1 2026
	Uitwerken stedenbouwkundig ontwerp				Q2 2026
	Besluit stedenbouwkundig ontwerp en financiële grondexploitatie	Raad		Nee	Q3 2026
Voorbereiding	Uitvoeren onderzoeken				Q3 2026
	Formele procedure				Q1 2027
	Besluit ruimtelijke procedure	Raad			Q3 2027**
Realisatie	Start bouwrijp maken, bouw woningen en aanleg openbare ruimte				Vanaf 2028 ***
Beheer	Beheer openbare ruimte				Vanaf 2029

* Onder 'inspraak' wordt verstaan inwoners en belanghebbenden de kans bieden hun mening te uiten bij de behandeling van het voorstel door de gemeenteraad aan een beeldvormende tafel.

** Het voorkeursrecht geldt voor 3 jaar en is inmiddels verlengd door de vaststelling van de Omgevingsvisie Lochem 2040. Het voorkeursrecht vervalt drie jaar na deze vaststellingsdatum (september 2027).

*** Afhankelijk van eventueel beroep.