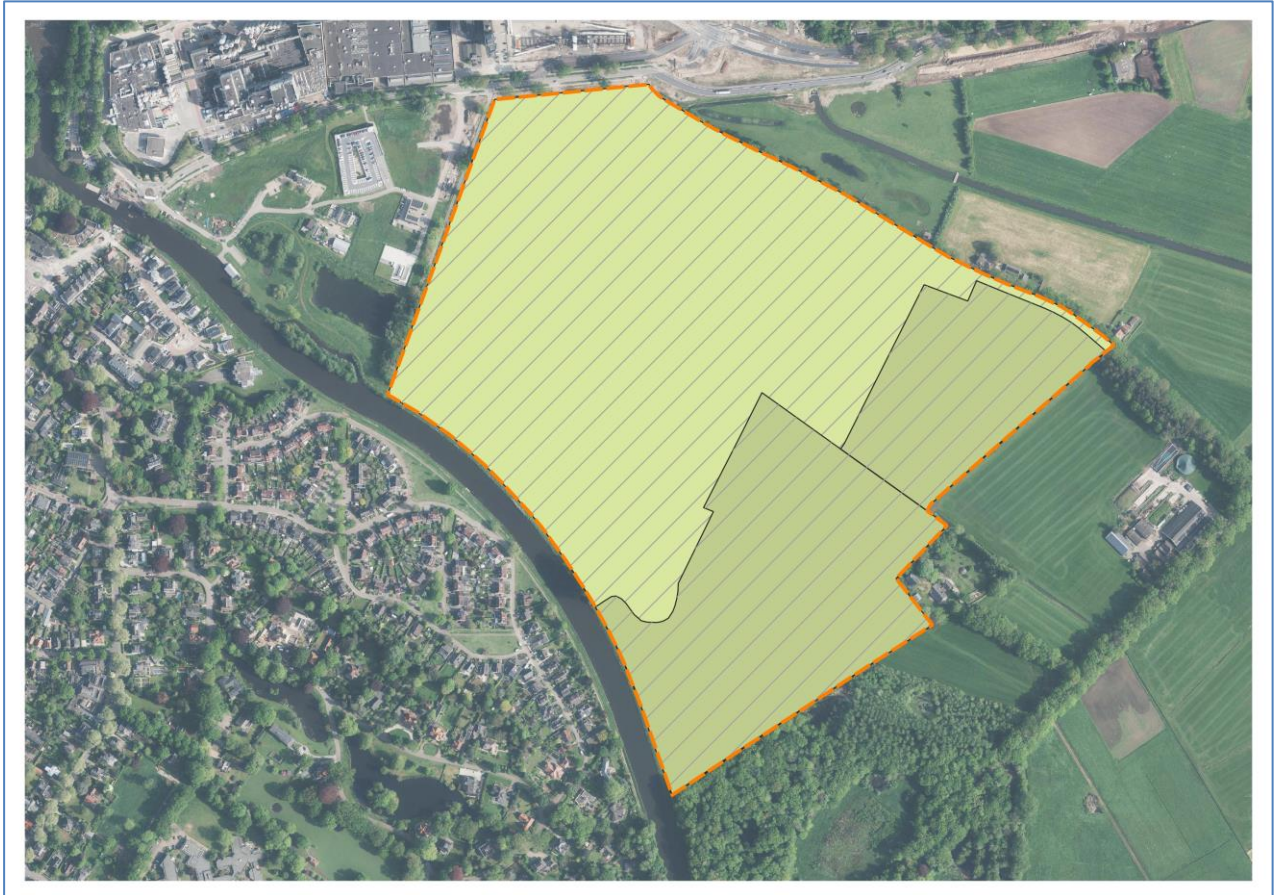


Startnotitie 'Lochem-Oost+' (Lochem)



Type ontwikkeling

Actief grondbeleid/facilitair grondbeleid

Gemeente Lochem
Team Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling
15-7-2025

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Volkshuisvestelijke opgaven en ambities	1
1.3	Plangebied	2
1.4	Analyse van het plangebied	3
1.5	Beleidskaders	11
1.6	Samenhang Kernvisie en Omgevingsvisie	11
2.	Uitgangspunten	13
2.1	Stedenbouwkundig	13
2.2	Participatie en communicatie	14
2.3	Financieel (haalbaarheidsstudie)	14
2.4	Risico's	15
2.5	Scope van het project	15
3.	Planning en proces	16

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Lochem heeft de ambitie om in de periode tot 2030 netto circa 1.300 nieuwbouwwoningen toe te voegen. In een reeks kernvisies stelde de gemeenteraad voor elke kern binnen de gemeente vast welke programma's voorzien zijn en op welke locaties woningen gebouwd zullen worden.

Voor de stad Lochem en de kern Zwiep stelde de gemeenteraad in oktober 2022 de "Kernvisie Wonen Lochem-Zwiep" vast. Het is de bedoeling in de planperiode circa 628 woningen toe te voegen in de stad Lochem. Deels door transformatie (circa 328 woningen), deels door uitbreiding (circa 300 woningen). De gemeenteraad besloot om de locatie Lochem-Oost aan te wijzen als toekomstige woningbouwlocatie voor een gedifferentieerd programma van circa 300 woningen.

Het plangebied zoals in de Kernvisie opgenomen, heeft een omvang van circa 13,5 hectare. Daarvan heeft de gemeente circa 11,5 hectare voor de beoogde ontwikkeling verworven. Aan de zuidzijde is circa 2 hectare in eigendom van Waterschap Rijn en IJssel. Alle gronden binnen het plangebied hebben een agrarische functie. Om woningbouw mogelijk te maken, is het nodig om een planologische procedure te voeren die daarin voorziet.

Ook na 2030 is er een woningbouwopgave voor gemeente Lochem. In de Omgevingsvisie "Lochem 2040 Krachtig en in balans" heeft het gebied direct ten westen van het Kernvisiegebied Lochem-Oost de aanduiding "Woningbouw zoekrichting (na 2030)". Er is een nadrukkelijke samenhang tussen het Kernvisiegebied en de aanliggende gebieden. Dit is aanleiding om in deze startnotitie niet alleen het Kernvisiegebied, maar ook de bredere omgeving te onderzoeken. Voor beide gebieden in combinatie met elkaar hanteren we in het vervolg van deze startnotitie de naam "Lochem-Oost+".

Deze startnotitie is bedoeld als vertrekpunt voor de planvorming. De startnotitie start met een beschrijving van de volkshuisvestelijke opgave, een beschrijving plus analyse van het plangebied en de relevante bestaande beleidskaders. Daarna volgen uitgangspunten op het gebied van stedenbouw, participatie en financiën en zijn relevante risico's benoemd. De startnotitie sluit af met een beschrijving van het planproces en een globale planning.

Met de startnotitie stelt de gemeenteraad de kaders voor de ontwikkeling vast.

1.2 Volkshuisvestelijke opgaven en ambities

In ons woningbouwprogramma richten wij ons op nieuwbouw voor verschillende doelgroepen. Dit doen we enerzijds om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, en anderzijds om te voorzien in de kwalitatieve woonbehoefte van inwoners. Daarbij sturen we actief op een goede verdeling van woningtypen en prijsklassen, zodat er voldoende aanbod is in huur- en koopwoningen voor zowel lage als middeninkomens. Bij de verdere planuitwerking hanteren we de volgende uitgangspunten.

Het bouwprogramma voor de Kernvisielocatie Lochem-Oost bestaat volledig uit woningen. Er worden geen maatschappelijke of commerciële voorzieningen gebouwd. Uit de gebiedsanalyse (zie paragraaf 1.4) blijken enige aandachtspunten met een mogelijke ruimtelijke impact. Om deze reden hanteren we in de haalbaarheidsstudie als uitgangspunt dat, afhankelijk van de ruimtelijke keuzes die gemaakt worden, binnen de Kernvisielocatie Lochem-Oost 250 tot 275 woningen gebouwd kunnen worden.

Voor de verdeling van het woonprogramma naar prijsklassen, sluit deze startnotitie aan bij het woningbouwprogramma dat de gemeenteraad vaststelde met het initiatiefvoorstel *Aanpassing woningbouwprogramma met minstens 30% sociale huur*. Het initiatiefvoorstel sluit qua programmatische uitgangspunten aan bij Rijksbeleid en de regionale woondeal Stedendriehoek. Dit resulteert in onderstaand woonprogramma als vertrekpunt voor de planontwikkeling:

Aandeel	Prijsklasse	Bandbreedte aantallen
minimaal 30%	Sociale huur (tot de sociale huurgrens van € 900,07)*	75 tot 82 won.
minimaal 20%	Goedkope koop (62% betaalbaarheidsgrens: tot € 251.100,-)* Betaalbare koop laag (75% betaalbaarheidsgrens: tot € 303.750,-)*	50 tot 55 won.
minimaal 20%	Betaalbare koop hoog (tot betaalbaarheidsgrens: tot € 405.000,-) of middenhuur (vanaf € 900,07 t/m € 1.184,82)*	50 tot 55 won.
maximaal 30%	Dure koop (> € 405.000,-) /vrije-sector huur (> € 1.184,82)*	75 tot 82 won.

*De in de tabel genoemde bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

Afbeelding 1. Verdeling woningbouwprogramma naar prijsklasse

In lijn met Rijksbeleid en regionale afspraken wordt minimaal 30% van de woningen als sociale huurwoning gebouwd. Minimaal 20% van de woningen valt in de categorie goedkope koop en 20% in de categorie betaalbare koop (laag). Toevoegen van woningen in de categorie betaalbare koop (hoog) stimuleert de doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Het streven is om 30% van de woningen levensloopgeschikt te bouwen en nog eens 30% van de nieuwbouwwoningen zo te bouwen dat deze eenvoudig levensloop geschikt gemaakt kunnen worden.

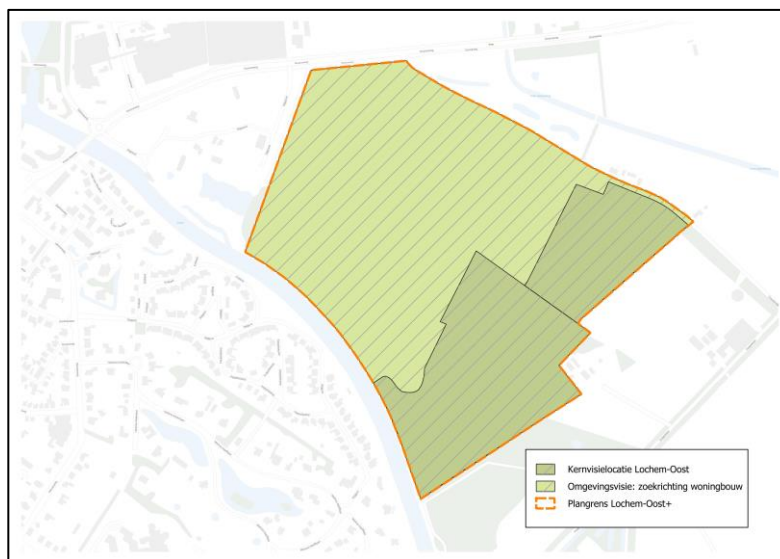
We verkennen ook de mogelijkheden om gemengde woonvormen te ontwikkelen, waarbij verschillende groepen op een passende manier samenleven. De locatie biedt ook kansen voor alternatieve en innovatieve woonvormen en voor conceptueel bouwen. Hiermee willen we vernieuwende woonconcepten mogelijk maken die inspelen op nieuwe woonbehoeften en maatschappelijke ontwikkelingen.

Bij een ontwikkeling van het grotere gebied Lochem-Oost+ is het denkbaar dat naast woningen ook maatschappelijke voorzieningen en bedrijvenfuncties worden toegevoegd. In de fase van het opstellen van een ruimtelijke visie onderzoeken we wat gewenst en mogelijk is. Voor extra toe te voegen woningen vormt de verdeling naar prijsklassen in afbeelding 1 het uitgangspunt.

1.3 Plangebied

Beschrijving plangebied en onderzoeksgebied

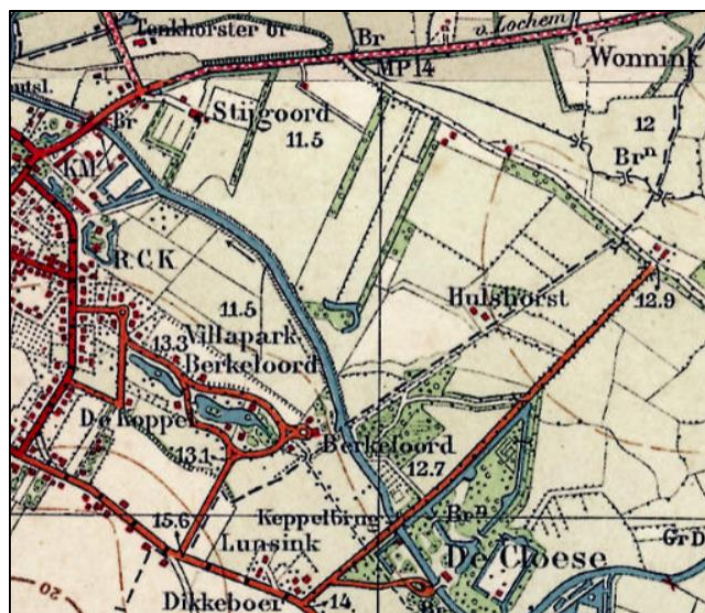
Lochem-Oost+ bestaat uit twee deelgebieden. De Kernvisielocatie Lochem-Oost ligt centraal in het gebied dat globaal is gelegen tussen kantorenpark Stijgoord/provinciale weg N346, de Tusselerdijk, de Keppellaan en met aan de zuidzijde de natuurlijke begrenzing van de rivier de Berkel.



Afbeelding 2. Lochem-Oost+: deelgebieden Kernvisie en Omgevingsvisie

Van oudsher was dit gebied “over de Berkel” enigszins geïsoleerd gelegen van Stad Lochem en hoofdzakelijk agrarisch in gebruik. De toegangswegen tot het gebied; Keppellaan en Tusselerdijk, zijn qua functionaliteit vooral gericht op dit agrarisch gebruik. Het westelijke deel van het gebied heeft de historische aanduiding “Stijgoord” of “Stiggoor”. Het oostelijke deel heeft op oude topografische kaarten de aanduiding “Hulshorst”, vermoedelijk naar het daar gesitueerde jachthuis.

In de naoorlogse periode kende Lochem de nodige uitbreidingen. Aan de noordkant van de Goorsegweg breidde als eerste de daar al aanwezige bedrijvigheid nadrukkelijk uit. Deze heeft vandaag de dag nog steeds grote betekenis. Het duurde tot de jaren '80 voordat vanuit de stad Lochem een stap richting de rivier werd gemaakt met de bouw van de woonwijk Stiggoor.



Afbeelding 3. Lochem-Oost omstreeks 1925 (bron: Topotijdreis.nl)

In recente jaren is, door transformatie van een voormalige veevoerfabriek, de woonwijk Berkeloovers ontstaan. Op de plaats van het voormalige buitenzwembad is nu een natuurlijke inrichting aanwezig, direct ten noorden daarvan ontwikkelt de gemeente Lochem het kantorenpark Stijgoord. Na een langjarige voorbereidings- en uitvoeringsperiode wordt naar verwachting eind 2025 de Schakel A1 – Achterhoek inclusief de nieuwe Nettelhorsterbrug in gebruik genomen.

In de directe omgeving van Lochem-Oost waren er in dezelfde periode beperkte veranderingen qua inrichting en gebruik. Centraal in het gebied is de oorspronkelijke camping De Leemkuil geleidelijk uitgebreid tot het huidige vakantiepark De Lochemse Berg. De politieschool De Cloese verloor zijn functie; in en rond het historische gebouw is daarna een aantrekkelijk woonmilieu ontstaan. Langs de Tusselerdijk en de Keppellaan is enige woonbebouwing aanwezig, aan de zuidzijde van het plangebied hebben de Berkel en het Mariabos landschappelijke- en natuurwaarde. Nabij de kruising van Tusselerdijk en Keppellaan is een melkveehouderij gevestigd. Anno 2025 wordt het grootste deel van het gebied nog steeds hoofdzakelijk agrarisch gebruikt.

1.4 Analyse van het plangebied

In deze gebiedsanalyse inventariseren we in de vorm van een quick-scan diverse thema's die relevant zijn voor de ontwikkeling van Lochem-Oost+. Doel is om een eerste globale indruk te krijgen van kansen en aandachtspunten bij de ontwikkeling van Lochem-Oost+. Voor de meerderheid van de thema's gaat het om bureauonderzoek op basis van openbare bronnen. De paragraaf eindigt met een conclusie ten aanzien van de analyseresultaten.

Ligging en begrenzing plangebied en grondeigendommen

De ligging van Lochem Oost+ is relatief geïsoleerd ten opzichte van Stad Lochem. Visuele en fysieke verbindingen met de stad zijn beperkt. Daar tegenover staat dat het gebied in directe verbinding met het beekdal, kampenlandschap en landgoederenlandschap staat. Om de verbinding met de stad te versterken en de mogelijkheden van de directe omgeving te benutten, is het noodzakelijk om de ontwikkeling vanuit een groter plangebied te benaderen. In deze startnotitie kijken we daarom niet alleen naar het Kernvisiegebied, maar ook naar een groter gebied daarom heen; het onderzoeksgebied Lochem-Oost+.

Op de onderstaande afbeelding zijn de relevante eigendomsposities in het onderzoeksgebied aangegeven.



Afbeelding 4. Grondeigendommen Lochem-Oost+

Perceel 1 is door een marktpartij gekocht voor ontwikkeling. Naar verwachting zal deze partij zelf tot ontwikkeling over willen gaan. Op de percelen 2 en 3 heeft de gemeente de Wet Voorkeursrecht Gemeenten gevestigd. In dat kader is perceel 3 eerder dit jaar in eigendom verworven door de gemeente. Perceel 4 betreft weidegrond en is eigendom van een marktpartij. Perceel 5 is het vakantiepark, de exploitant wenst met de gemeente te onderzoeken of het park omgezet kan worden naar permanent wonen. Over perceel 6 lopen verkennende gesprekken met de eigenaren over verwerving door de gemeente. Perceel 7 is door gemeente Lochem voor de woningbouwontwikkeling verworven. Het daaronder gelegen perceel 8 is eigendom van Waterschap Rijn en IJssel, evenals de Berkel inclusief kades. Het waterschap wil het perceel 8 graag betrekken bij de stedenbouwkundige planontwikkeling van Lochem-Oost. Er is in principe bereidheid om het perceel te plooiën, mits functies voor waterbeheersing en natuurontwikkeling ingepast worden. De percelen 7 en 8 vormen samen het plangebied Lochem-Oost zoals dat in de Kernvisie is vastgesteld. Op perceel 9 is een melkveebedrijf gevestigd. De eigenaren hebben plannen om het bedrijf in ieder geval de komende 10 à 15 jaar te exploiteren op deze locatie.

Uit gesprekken met eigenaren van enige van de grotere percelen in het onderzoeksgebied blijkt dat zij in principe bereid zijn om aan een ontwikkeling mee te werken. Binnen en aan de randen van het onderzoeksgebied hebben daarnaast enige eigenaren kenbaar gemaakt aan te willen haken met eigen initiatieven om woonfuncties toe te voegen.

Water en bodem

Het onderzoeksgebied Lochem-Oost+ bevindt zich aan de rand van de rivier de Berkel. Het gebied is in de basis gevormd toen de wind in de laatste ijstijd grote pakketten dekzand in Oost-Nederland afzette. Tegen het eind van de laatste ijstijd vormde zich ook de rivier de Berkel. De Berkel heeft in het landschap een beekdal gevormd, in eerste instantie met een natuurlijk meanderend verloop. Vanaf de late middeleeuwen manipuleerde men de loop van de Berkel; zowel om de achterliggende gebieden tegen overstroming te beschermen als om handelsverkeer over water mogelijk te maken. Ten zuiden van het vakantiepark is nu nog een afgesneden meanderbocht aanwezig.

Een deel van het onderzoeksgebied kenmerkt zich door een afwisseling van hoogtes en laagtes. Dit springt het meest in het oog centraal in het onderzoeksgebied. De Tusselerdijk volgt daar een smalle dekzandrug. Direct ten zuiden daarvan is een smalle laagte aanwezig. Aan de zuidzijde van het Kernvisiegebied is een uitgesproken verhoging in het landschap aanwezig.



Afbeelding 5. Hoogteverschillen en geomorfologie: de lichtere kleuren zijn de hogere delen

In het gebied worden diverse bodemtypen aangetroffen. De belangrijkste daarvan zijn: hoge bruine enkeerdgronden, kalkloze poldervaaggronden, zandige beekdalgronden en vorstvaaggronden. Dit is te zien op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 6. Bodemkaart

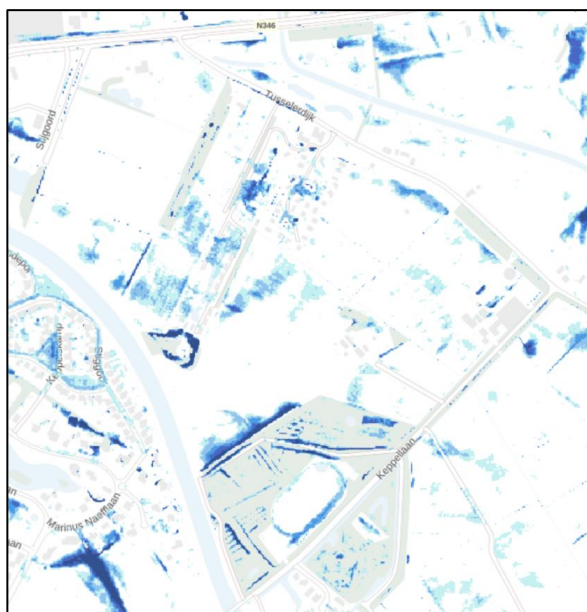
Langs de Berkel is een intrekgebied aanwezig als buitenste schil ter bescherming van de openbare drinkwatervoorziening. De ontwikkeling tot woningbouw mag geen bedreiging vormen voor het grondwater. Als hier wel sprake van is, moeten maatregelen getroffen worden om dit te voorkomen.

Om een betere waterbeheersing mogelijk te maken, is in de jaren zestig van de 20^{ste} eeuw een watergang aangelegd. De "Afwatering van de Langse Weiden" maakt vanaf de Keppellaan zijn entree in het onderzoeksgebied en verloopt dan voor een groot deel in noord-westelijke ligging. Ten westen van het vakantiepark buigt de watergang af naar het noord-oosten en mondt dan uit in de Groote Waterleiding. Voor zowel de Afwatering van de Langse Weiden als de Berkel inclusief kades zijn beschermingszones van toepassing. Nabij de Goorse weg heeft de "Afwatering van de beregeningsvijver Stijgoord" eveneens een beschermingszone. Dit is zichtbaar op afbeelding 7.



Afbeelding 7. Beschermingszones op grond van de vigerende legger en Waterschapsverordening

Uit de Atlas Leefomgeving blijkt dat Voor Lochem-Oost+ geen gevaar op overstroming door een rivier, meer of zee geldt. In het geval van een extreme bui, is er kans dat er enige tijd water op het maaiveld achterblijft, voordat dit door de bodem opgenomen wordt. Op onderstaande afbeelding is dit terug te zien. De plekken waar water blijft staan (in de blauwtinten) corresponderen met de lagere delen van het gebied.



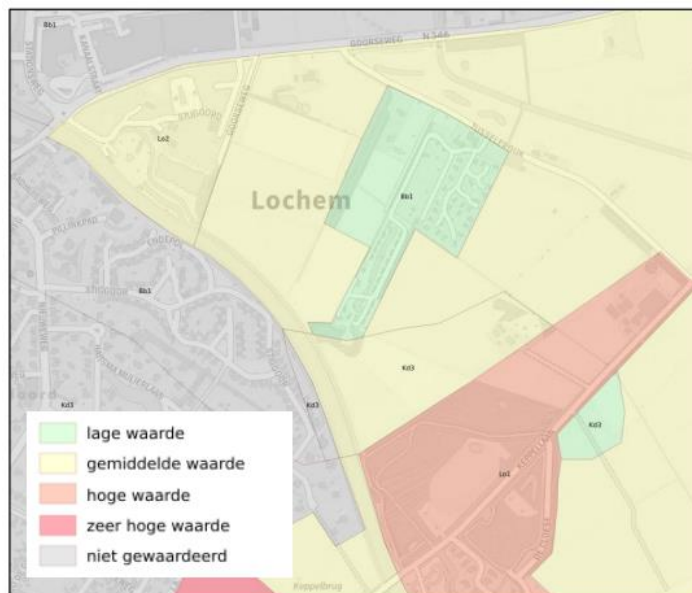
Afbeelding 8. Water op maaiveld na extreme regenbui

Er is gekeken naar de gemodelleerde bodemdaling voor het jaar 2050 uit de Klimaatatlas. Hieruit volgt dat de bodemdaling in het gebied verwaarloosbaar is. Gezien de grondopbouw worden er op basis van deze bron geen zettingen verwacht binnen de projectgrenzen.

Landschap, cultuurhistorie en ecologie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente blijkt dat het gebied Lochem-Oost+ grotendeels een aanduiding gemiddelde waarde heeft. Het vakantiepark is aangeduid als lage waarde, terwijl het gebied De Cloese als gebied met hoge waarde is aangemerkt. De laanbomen langs Keppelweg en

Tusselerdijk zijn duidelijk structurerende elementen met een landschappelijke waarde. Binnen het gebied Lochem-Oost+ zijn, bijvoorbeeld ten westen van het vakantiepark, restanten van oude houtsingels aanwezig. De aanwezigheid van oude bosgroeiplaatsen is een aandachtspunt bij de ontwikkeling van het gebied.



Afbeelding 9. Cultuurhistorische Waardenkaart

De overige gronden die zijn aangeduid als van gemiddelde waarde, hebben het kenmerk “beekdal in het kampenlandschap”. Dit landschap laat zich kenmerken door een onregelmatige verkaveling van vrij smalle dalen, in gebruik als grasland en zonder bebouwing. De percelen werden vrijwel altijd door houtsingels van elkaar gescheiden. Het beleid is gericht op “de instandhouding en de ontwikkeling van het beekdallandschap met de volgende kernkwaliteiten: oost-west stromende beken, open dalen met veel hoogteverschillen, wegen, bebouwing en hoog opgaande beplanting evenwijdig aan dan wel haaks op de beken en gesitueerd aan de rand van het beekdal op de overgang naar andere landschapstypen”.

Lochem-Oost+ maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. In de nabijheid is echter wel een aantal Natura 2000 gebieden gelegen; Stelkampseveld, Borkeld, Sallandse Heuvelrug en Rijntakken. Er moet voorkomen worden dat de ontwikkeling van Lochem-Oost+ negatieve gevolgen voor deze gebieden heeft. Een eerste indicatieve berekening wijst uit dat zowel in de bouwfase als in de gebruiksfase er sprake is van een te grote stikstofdepositie. Dit betreft echter een indicatieve berekening op basis van een worst-case scenario. Daarmee is dit een aandachtspunt waarnaar in de vervolgfase nader onderzoek nodig is.

In de provinciale Omgevingsverordening Gaaf Gelderland zijn gebieden aangewezen die deel uitmaken van het Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszones (GO). Voor locaties die zijn aangemerkt als GNN, wordt een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toegelaten als uit onderzoek blijkt dat die geen nadelige gevolgen kan hebben voor de oppervlakte, samenhang of kwaliteit van het Gelders natuurnetwerk. Bij ontwikkeling van het GNN tot woongebied is sprake van nadelige gevolgen. Hiervan kan echter van worden afgeweken door middel van de aanleg van fysieke natuurcompensatie. Voor GO geldt dat initiatieven mogelijk zijn, als ze per saldo en naar rato van de ingreep leiden tot een versterking van de GO.



Afbeelding 10. Gebiedsbescherming provincie Gelderland

Uit afbeelding 10 blijkt dat een aantal gebieden langs de Keppellaan is aangeduid als Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO). De Berkel maakt volledig deel uit van het Gelders Natuur Netwerk. In het gebied zijn ook oude bosgroeiplaatsen aanwezig die bescherming genieten. Voor oude bosgroeiplaatsen is vanuit de omgevingsverordening herbepanting op andere grond echter niet toegestaan, indien het landgebruik sinds 1932 zonder onderbrekingen uit bos heeft bestaan. Dit is een aandachtspunt voor de ontwikkeling in het gebied.

Verkennd ecologisch onderzoek voor een deel van het onderzoeksgebied (het Kernvisiegebied) vond reeds plaats. Het gebied wordt in de huidige situatie gebruikt door meerdere soorten vogels, zoogdieren, insecten en amfibieën. Het is niet uit te sluiten dat de voorgenomen ontwikkelingen een mogelijk effect hebben op flora en fauna in zowel bouw- als gebruiksfase. Afhankelijk van de omvang en de impact van de ingrepen in het gebied kan het noodzakelijk zijn om mitigerende maatregelen te treffen of om een omgevingsvergunning aan te vragen. Voor zover gebieden buiten het Kernvisiegebied worden ontwikkeld, is daar ook verkennd ecologisch onderzoek nodig.

Uit reeds uitgevoerd archeologisch onderzoek in het Kernvisiegebied blijkt dat in een deel daarvan behoudenswaardige archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Voor de aanpalende te ontwikkelen gebieden is in ieder geval een bureaustudie nodig om de kans op aantreffen van archeologische resten in de bodem te bepalen.

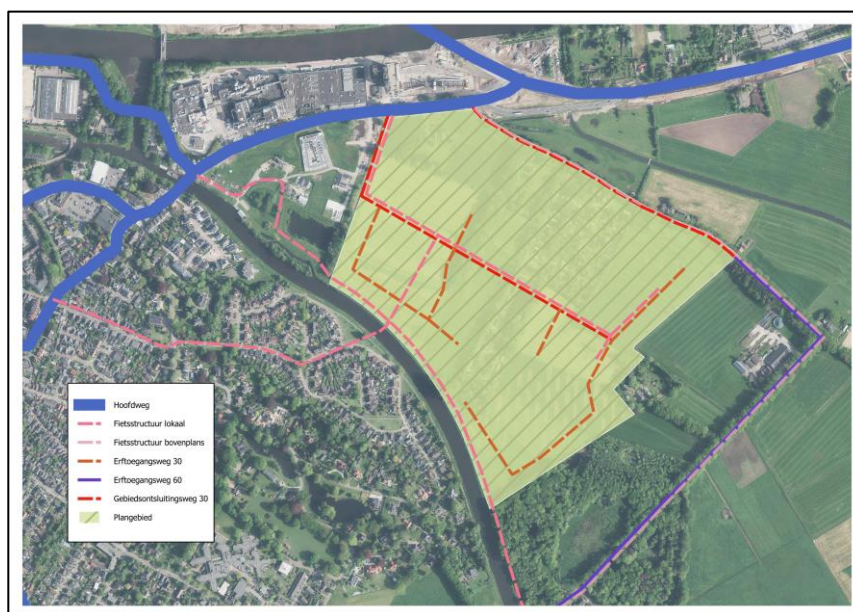
Mobiliteit

Het gebied tussen de Berkel en Tusselerdijk sluit op dit moment niet aan op de stedelijke contour. De bestaande infrastructuur in het gebied, Keppellaan en Tusselerdijk, is ingericht op het landelijke en agrarische gebruik. De positie van Lochem-Oost+ maakt dat het verbinden met de stad Lochem zowel verkeerstechnische als ook in de beleving een belangrijk aandachtspunt is. In de huidige situatie wordt het gebied voor alle verkeer ontsloten via de Tusselerdijk aan de noordzijde en de Keppellaan aan de zuidwestzijde. Met de komst van minimaal 250 woningen volstaat de huidige ontsluiting op de Tusselerdijk en Keppellaan niet. Als de ontwikkeling uitgebreid wordt tot het gebied Lochem-Oost+ zijn nog meer ingrepen noodzakelijk. Vanuit de hulpdiensten en om de bereikbaarheid ook ten tijde van werkzaamheden en calamiteiten te garanderen, is het gewenst dat een woningbouwlocatie via minimaal twee kanten is ontsloten. De positie van Lochem-Oost+ maakt dat lastig. Nieuwe wegen binnen en buiten het plangebied zijn daarom noodzakelijk. Door alvast te anticiperen op de toekomstige ontwikkeling in het onderzoeksgebied Lochem-Oost+ kan daaraan worden voldaan.

Naast de autostructuur, die belangrijk is voor het mogelijk maken van deze locatie, is ook de aansluiting op het fietsnetwerk van belang. Hoe beter het fietsnetwerk, hoe meer daar gebruik van gemaakt gaat worden

en hoe minder van de (privé)auto. Vanuit ons mobiliteitsbeleid wordt daarom ook sterk ingezet om het langzaam verkeer prioriteit te geven. We volgen daarmee de uitgangspunten van het STOMP-principe.

De nieuw aan te leggen fietsstructuur voorziet in een fietsroute langs de Berkel die ervoor zorgt dat ook gevoelsmatig direct richting de stad en de voorzieningen wordt gefietst en dus niet via een omweg. Bij de Hoevenbrug sluit dit pad aan op de bestaande fietsstructuur naar onder andere het treinstation. Via een nieuw aan te leggen langzaamverkeersbrug over de Berkel ontstaat een snelle verbinding vanuit de nieuwe woonwijk naar het centrum en de scholen. Voor voetgangers en gebruikers van rollators en rolstoelen is het belangrijk dat er goede voorzieningen zijn. Op locaties waar looproutes, erftoegangswegen en gebiedsontsluitingsweg elkaar kruisen zijn er goede en duidelijke oversteekvoorzieningen. Looproutes zijn binnen de bebouwde kom vlak, voldoende breed en obstakelvrij.



Afbeelding 11. Schematische weergave verkeersstructuur

Lochem beschikt al over een openbaar vervoer netwerk, met een treinstation en verschillende buslijnen. Het treinstation Lochem ligt op ongeveer één kilometer afstand van Lochem-Oost+. Na realisatie van de Rondweg Lochem en daarmee de aanpassing van de bestaande Lochemse brug over het Twentekanaal naar een verbinding alleen voor fietsers en voetgangers, is het station uitstekend te bereiken door fietsers en voetgangers. Buslijn 52 rijdt in 2024 in de ochtenden door Lochem en Laren en verbindt onder andere het centrum van Lochem met station Lochem. Deze buslijn zal in de toekomst gebruik moeten maken van de Nieuwe Rondweg. Als gevolg daarvan is een route via de Goorseweg het meest waarschijnlijk. Dat biedt kansen voor een nieuwe bushalte.

Milieuaspecten

Binnen de grenzen van Lochem-Oost+ vonden door de jaren heen verschillende bodemonderzoeken plaats. Relatief recent liet de gemeente Lochem onderzoek doen naar de inmiddels verworven gronden in het Kernvisiegebied. Deze onderzoeken hebben samengevat als uitkomst dat geen nader bodemonderzoek op deze percelen nodig is. Diverse percelen binnen Lochem-Oost+ zijn nog niet onderzocht. Om deze gebieden te kunnen ontwikkelen, is in ieder geval een verkennend bodemonderzoek nodig.

Binnen het onderzoeksgebied en aan de randen ervan zijn bedrijven aanwezig die een geurcontour hebben. Er is onderzoek nodig om aan te tonen dat hiervan geen belemmering uitgaat voor de ontwikkeling van Lochem-Oost+.

Ter inventarisatie van de invloed van het aspect geluid is gekeken naar de gemodelleerde geluidskaart uit de Atlas Leefomgeving. Op deze kaart is te zien hoeveel geluid verschillende bronnen bij elkaar opgeteld veroorzaken. Het gaat hier om het gemiddelde geluidsniveau per jaar van wegverkeer, treinverkeer,

vliegtuigen, industrie en windturbines. Uit de inventarisatie blijkt dat de geluidsbelasting in het gebied sterk verschilt (43 dB – 67 dB). Hoe dichterbij de Goorsegeweg en het bedrijventerrein, hoe hoger de geluidsbelasting. Daarbij komt de geluidsbelasting ook boven de wettelijke norm voor geluidsgevoelige functies, waaruit waarschijnlijk volgt dat maatregelen aan de nieuw te realiseren woningen, of bron- of overdrachtsmaatregelen nodig zijn op locaties dichterbij de Goorsegeweg.

Gebruik van agrarische percelen kan gepaard gaan met de inzet van beschermings- en bestrijdingsmiddelen. Zolang het ruimtelijk plan het gebruik van deze middelen voor een functie niet uitsluit, moet in principe een afstand van 50 meter in acht genomen worden tussen gevoelige functies zoals wonen en de agrarische functie. Voor de geldende agrarische functies rondom Lochem-Oost+ is geen beperking in het ruimtelijk plan opgenomen.

Overige aspecten

In 2023 is voor het Kernvisiegebied een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van Ontploffbare Oorlogsresten. Uit deze inventarisatie blijkt dat er geen sprake is van een verhoogde kans op het aantreffen van ontploffbare oorlogsresten. Het gebied geldt als onverdacht. Voor de rest van Lochem-Oost+ is, in het geval van ontwikkeling, eenzelfde onderzoek nodig om ook daar het risico op aantreffen van ontploffbare oorlogsresten in beeld te krijgen.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. De vier bestemmingsplannen die voor die datum in het onderzoeksgebied Lochem-Oost+ golden, zijn nu onderdeel van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Volgens het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gelden nu als belangrijkste functies (enkelbestemmingen): Agrarisch (met waarden), Recreatie (verblijfsrecreatie), Bos, Bedrijf en Wonen. Binnen alle nu geldende enkelbestemmingen is grootschalige woningbouw niet toegestaan. Voor het noordwestelijke deel van het onderzoeksgebied geldt een geluidszone afkomstig van bedrijventerrein Goorsegeweg. Aan de zuidoostelijke kant van het onderzoeksgebied is een aanduiding 'ecologische verbindingzone' van kracht. Hier is het beleid gericht op in stand houden en ontwikkelen van de ecologische hoofdstructuur-verbindingzone. Het hele gebied Lochem-Oost+ valt binnen de gebiedsaanduiding 'landschapstype beekdallandschap'. Ontwikkeling is hier mogelijk als dit de kernkwaliteiten van het beekdallandschap aantoonbaar niet aantast.

Voor Lochem-Oost+ geldt dat een ruimtelijke procedure nodig is om de ontwikkeling tot woningbouw mogelijk te maken. Er zijn twee procedures denkbaar; namelijk het wijzigen van het Omgevingsplan of het mogelijk maken van de ontwikkeling middels een BOPA. Te zijner tijd wegen we de voor- en nadelen van de procedures op alle relevante aspecten tegen elkaar af.

Conclusie

In deze gebiedsanalyse inventariseerden we diverse thema's die relevant zijn voor de ontwikkeling van Lochem-Oost+. Op grond van gesprekken met eigenaren van enige van de grotere percelen, lijkt de bereidheid aanwezig om tot een ontwikkeling binnen het onderzoeksgebied Lochem-Oost+ te komen. Voor een deel van de milieu- en omgevingsaspecten die we onderzochten, verwachten we dat ze geen of slechts een beperkte belemmering opleveren. In sommige gevallen is bij verdere planvorming nader onderzoek nodig. Uit de analyse volgen enige aandachtspunten. Aan de randen van het gebied hebben bedrijven geur- en geluidscontouren die over Lochem-Oost+ liggen. Onderzoek zal moeten aantonen in hoeverre dit belemmeringen oplevert voor woningbouwontwikkeling in het gebied en/of aanvullende maatregelen nodig zijn. Aan de randen van het gebied liggen de Berkel en gronden aan de Keppellaan en Tusselerdijk (gedeeltelijk) in beschermde gebieden: Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelzone. In Lochem-Oost+ zijn oude bosgroeiplaatsen aanwezig. Hier moet bij het inrichten van het gebied rekening mee gehouden worden. Een eerste indicatieve stikstofberekening toont knelpunten voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Nader onderzoek is nodig om inzicht te krijgen in gevolgen en eventuele vervolgstappen te bepalen. Het laatste aandachtspunt is de mogelijke invloed van spuitzones. Zolang het ruimtelijk plan het gebruik van beschermings- en bestrijdingsmiddelen voor een functie niet uitsluit, moet een afstand van 50 meter in acht genomen worden tussen gevoelige functies zoals wonen en de agrarische functie. Lochem-Oost+ is in de huidige situatie niet goed aangesloten op de stedelijke contour. De ontsluiting van de nieuwe wijk voor zowel langzaam als gemotoriseerd verkeer verdient nadrukkelijk de aandacht in de planvorming.

1.5 Beleidskaders

De gemeente Lochem wil voldoende woningen bouwen voor diverse volkshuisvestelijke doelgroepen. Met de ontwikkeling van Lochem-Oost+ geven we invulling aan een deel van de woningbouwopgave voor onze gemeente. Daarover zijn op Rijks- en in regionaal verband afspraken gemaakt; specifiek over aantallen, doelgroepen, prijsklassen en bouwtempo. Deze afspraken zijn doorvertaald in samenwerkingsafspraken met de in Lochem werkzame woningcorporaties. De gemeenteraad heeft eerder diverse ruimtelijke beleidskaders vastgesteld, onder meer op het gebied van biodiversiteit, inrichting en beheer openbare ruimte, mobiliteit en klimaatadaptatie. Deze beleidsdocumenten geven kaders voor een duurzame inrichting van de fysieke leefomgeving en we gebruiken ze als vertrekpunt voor de ontwikkeling van Lochem-Oost+. De volgende (beleids)kaders zijn relevant voor de ontwikkeling van Lochem-Oost+:

Rijksbeleid

- Wet Versterking regie volkshuisvesting (in behandeling bij Tweede Kamer, naar verwachting in 2026 van kracht)

Regionaal beleid

- Regionale Woondeal Stedendriehoek (2023)
- Afsprakenkader ouderenhuisvesting (2025, als uitwerking van de Woondeal)
- Waterschapsverordening en legger Waterschap Rijn en IJssel

Provinciaal beleid

- Omgevingsverordening provincie Gelderland (2025) – met de omgevingsverordening geeft de provincie sturing aan de ruimtelijke inrichting van de provincie
- Gelders kader toekomstbestendig bouwen (2025)

Gemeentelijk beleid

- Kernvisie wonen Lochem-Zwiep (2022)
- Addendum op de Woonvisie “Strategische keuzes” (2022)
- Meerjaren-samenwerkingsafspraken woningcorporaties 2023-2026 (2023)
- Mobiliteitsplan (2022)
- Nota parkeernormen (2021)
- Nota grondbeleid (2023)
- Biodiversiteitsplan Lochem Natuurlijk (2020)
- Klimaatadaptatieplan 2021-2025
- Cultuurhistorische waardenkaart (2018)
- Gemeentelijk Rioleringsplan (2021)
- Visie op integraal beheer van de openbare ruimte (2018)
- Omgevingsvisie gemeente Lochem 2040 Krachtig en in balans (2024)
- Pilot Natuurinclusief Bouwen Almen (2025)
- Woonzorgvisie gemeente Lochem (2023)

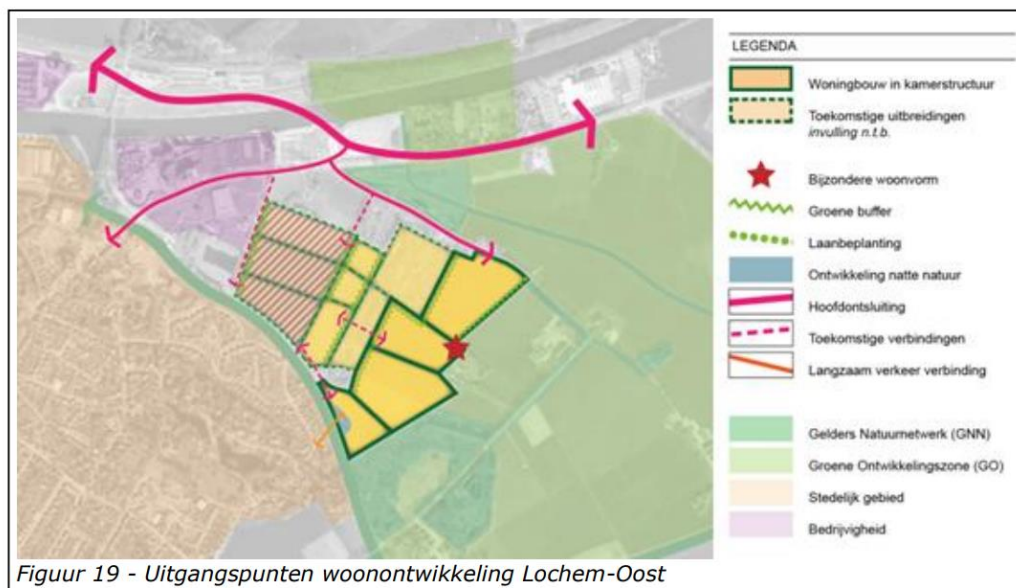
1.6 Samenhang Kernvisie en Omgevingsvisie

Het Kernvisiegebied Lochem-Oost is geen op zichzelf staand gebied. Het maakt onderdeel uit van een groter gebied tussen de Berkel, Stijgoord, de Tusselerdijk en de Keppellaan. Het overgrote deel van het gebied wordt momenteel agrarisch gebruikt. Er is (aan de randen) enige woonbebouwing aanwezig. Centraal in het gebied ligt het Chaletpark De Lochemse berg. Aan de zuidoost kant bevindt zich het Mariabos en ten noorden daarvan een melkveebedrijf. Aan de zuidwestzijde is de rivier de Berkel een natuurlijke begeleiding van het gebied. Aan de noordwestkant is het Kantorenpark Stijgoord in ontwikkeling.

In de Kernvisie Lochem-Zwiep staat over dit gebied:

“Op langere termijn (verwachting na 2030) voorzien we in het gebied tussen Stijgoord en het recreatiepark De Lochemse Berg ontwikkelingsmogelijkheden, passend bij de ruimtelijke ambitie van Lochem,. We zien mogelijkheden (een deel van) het vakantiepark te integreren in deze mogelijke toekomstige ontwikkeling.”

De randvoorwaarden waaronder die ontwikkeling gestalte kan krijgen, zijn in de Kernvisie conceptueel geschetst.



Afbeelding 12. Kernvisie Wonen Lochem-Zwiep (gemeente Lochem, 2022)

De Omgevingsvisie “Lochem 2040; Krachtig en in balans” bevat voor het gebied ten westen van het Kernvisiegebied Lochem-Oost tot aan Stijgoord de aanduiding “Woningbouw zoekrichting (na 2030)”. Voor de langere termijn is het daarnaast denkbaar dat ook het gebied oostelijk van de Kernvisielocatie Lochem-Oost in beeld komt als mogelijke woningbouwlocatie.



Afbeelding 13. Omgevingsvisie: zoekrichting woningbouw

Wij concluderen dat er een duidelijke samenhang is tussen de opgaven in de Kernvisie en de Omgevingsvisie die ertoe uitnodigt om die van meet af aan integraal op te pakken. Dit hebben wij in deze startnotitie uitgewerkt.

2. Uitgangspunten

2.1 Stedenbouwkundig

“Bij het oversteken van de Berkel wordt de verwachting van iets nieuws in Lochem-Oost waargemaakt. Een nieuwe wijk die past bij de uitdagingen, kansen, behoeften en dromen van deze tijd en deze plek”. Onderstaande stedenbouwkundige uitgangspunten zullen bij het ontwerpproces van deze nieuwe wijk voor Lochem leidend zijn.

Landschap en duurzaamheid

- De nieuwe uitbreiding Lochem-Oost+ wordt een wijkgrenzend aan het buitengebied met een dorps/gematigd stedelijk karakter en met woningdichtheden die daarbij passen. Bebouwing met twee lagen voert de boventoon. Als onderdeel van het opstellen van de ruimtelijke visie onderzoeken we of in delen van het gebied afwijkende bouwhoogtes mogelijk en gewenst zijn.
- Het bestaande beekdal en het kampenlandschap zijn de dragers van de structuur en identiteit van de nieuwe wijk.
- De kavels, woningen en openbare ruimte worden natuur-inclusief gebouwd/ingericht en zullen bestaande waardevolle structuren en elementen naar voren en in verbinding brengen.
- We houden rekening met langere periodes van droogte en felle regenbuien. We richten Lochem-Oost+ zo in, dat de bewoners zo min mogelijk last hebben van verdroging, wateroverlast en hittestress.
- Woningen worden energiezuinig. Wat er aan energie nodig is, komt zo veel mogelijk uit duurzame bronnen zoals wind, zon, aard- en restwarmte en biomassa.

Aantrekkelijke connecties verwelkomen iedereen in Lochem-Oost+

- Fiets- en voetpaden brengen het centrum van Lochem dichtbij de nieuwe wijk en tegelijkertijd de Berkel en het buitengebied dichtbij de stad. De rivier met zijn open landschap en bosgebieden nodigt iedereen uit om te verblijven, ontmoeten, spelen en bewegen in en om Lochem-Oost+.
- Directe, veilige en aantrekkelijke fiets- en voetpaden verbinden Lochem-Oost+ ook met het treinstation. Zo benutten we bestaande voorzieningen beter.
- De nieuwe wijk krijgt een duidelijk interne ontsluitingsstructuur en kent minimaal twee ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer.
- Lochem-Oost+ krijgt een goede verbinding met de N346 en daardoor ook met de A1.

Verscheidenheid, keuze, flexibiliteit

- Een mix van verschillende typen woningen zorgt er voor dat verschillende doelgroepen in Lochem-Oost+ samen kunnen wonen en bij verandering van omstandigheden ook kunnen blijven wonen. Dit leidt tot een gevarieerde gemeenschap waarbij groot, klein, duur en betaalbaar wonen in de nieuwe wijk mogelijk is.
- De nieuwe wijk leunt op een robuust ruimtelijk raamwerk dat ruimte voor flexibiliteit creëert. De openbare ruimte met groenvoorzieningen, water en (hoofd)wegen wordt ontworpen als één robuust samenhangend geheel. Dat waarborgt zowel flexibiliteit in de bouwvlekken als ook flexibiliteit bij de invulling van de openbare ruimte. Het raamwerk biedt daarbij ook flexibiliteit gedurende een gefaseerd planproces.
- Binnen dit robuuste ruimtelijk raamwerk is er ruimte voor verschillende woonprogramma's en woningtypes. Daarmee spelen we in op mogelijk veranderende wensen en inzichten gedurende de looptijd van het plan.
- Kavels en gebouwen worden flexibel. Bij de indeling van de kavels en het ontwerp van de gebouwen wordt zoveel ingezet op aanpasbaarheid van woningen. Bewoners hebben de mogelijkheid om hun huis levensloopbestendig te maken. Daarmee worden huizen zowel geschikt voor gezinnen met kinderen als voor ouderen die zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen.
- We onderzoeken in hoeverre het gewenst is om naast woningen, ook maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen in Lochem-Oost+ te realiseren.

2.2 Participatie en communicatie

Participatie en communicatie zijn een belangrijk onderdeel van het proces om te komen tot een nieuw ontwerp voor de woningbouwlocatie Lochem-Oost+. Hiervoor hanteert de gemeente de uitgangspunten van de notities 'Participatie in Lochem' en 'Samen buurt maken'. Door het doorlopen van een zorgvuldig participatie- en communicatieproces komt een plan tot stand dat op zoveel mogelijk draagvlak kan rekenen.

De participatie- en communicatiedoelen zijn:

- Informeren van belanghebbenden en belangstellenden over het beoogde planproces
- Ophalen van relevante kennis over de locatie en de directe omgeving
- Betrekken van belanghebbenden en belangstellenden bij de planvorming
- Inventariseren van wensen, aandachtspunten en zorgen om deze te betrekken bij de planvorming
- Peilen van draagvlak voor de (ontwerp)plannen

Om deze doelen te bereiken organiseren we informatie- en participatiebijeenkomsten. We richten op de gemeentelijke website een project-pagina in waarop de actuele projectinformatie en projectdocumentatie altijd terug te vinden is.

Wie is verantwoordelijk voor de participatie?

De gemeente is initiatiefnemer voor de gebiedsontwikkeling en daarmee primair verantwoordelijk voor een goede invulling van het participatieproces. Binnen de gebiedsontwikkeling Lochem-Oost+ is ruimte voor meerdere locatieontwikkelingen. Initiatiefnemers van een locatieontwikkeling zijn verantwoordelijk voor het participatieproces bij het betreffende initiatief. De initiatiefnemer heeft hierbij de regie en zal gedurende het proces inzichtelijk maken hoe participatie vorm is gegeven en hoe de inbreng betrokken is bij de totstandkoming van het nieuwe ontwerp.

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?

In het kader van het participatieproces stellen we belanghebbenden in de gelegenheid om wensen, ideeën en aandachtspunten in te brengen. Die worden gewogen en betrokken bij het opstellen van een ruimtelijke visie. Na vaststelling van de ruimtelijke visie door de gemeenteraad volgt de fase waarin een stedenbouwkundig plan tot stand komt. In bewonersbijeenkomsten wordt input opgehaald en krijgen belanghebbenden de gelegenheid om te reageren op ontwerpplannen voor het stedenbouwkundig plan.

Met welke doelgroepen/stakeholders gaat de initiatiefnemer/gaan wij in gesprek?

Bij de ontwikkeling van Lochem-Oost+ zijn diverse (groepen van) belanghebbenden betrokken. De mate van betrokkenheid kan per fase verschillen. Op dit moment zijn de volgende, direct belanghebbende doelgroepen voor communicatie en participatie in beeld:

- Aanwonenden, eigenaren en gebruikers van het gebied, eigenaren van aangrenzende percelen;
- Waterschap Rijn en IJssel (als regionaal waterbeheerder en eigenaar van gronden in het plangebied);
- Woningcorporatie Viverion (als beoogd bouwer van de het programma sociale huurwoningen);
- Marke Lochem (als gebiedskenner landschap en ecologie);
- Provincie Gelderland (in verband met de voor delen van Lochem-Oost+ geldende gebiedsbescherming);
- Toekomstige bewoners. Hierbij tekenen wij aan dit deze doelgroep in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling over het algemeen moeilijk te identificeren en te benaderen is.

Als indirect-belanghebbenden bij de communicatie zien we belangstellenden voor zover die niet onder de hierboven genoemde groepen vallen en pers.

2.3 Financieel (haalbaarheidsstudie)

In de (geheime) bijlage 1 is een financiële haalbaarheidsstudie opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie. Deze Haalbaarheidsstudie is beperkt tot het Kernvisiegebied en het woonprogramma dat de gemeenteraad daarvoor vaststelde. Uit deze studie blijkt dat de ontwikkeling van het gebied, onder de

gehanteerde parameters en uitgangspunten, tot een positief exploitatieresultaat leidt. De financiële haalbaarheidsstudie is een verplichting op basis van de Nota grondbeleid 2023.

2.4 Risico's

De meest relevante risico's in de komende fase van het planproces zijn de volgende:

- Omgevingsonderzoeken: de uitkomsten van onderzoeken naar omgevingsaspecten kunnen noodzaken tot planaanpassing en/of leiden tot vertraging van het planproces.
- Onvoldoende draagvlak tijdens het proces: bij ontbreken van draagvlak bij (een deel van de) belanghebbenden ontstaat het risico op vertraging en komen de uitgangspunten van de planvorming mogelijk onder druk te staan.
- Netcongestie: het stroomnet in de provincie Gelderland is "op slot". De mogelijkheden om nieuwe woningen aan te sluiten zijn beperkt. Vooral nog is dit naar verwachting van de netbeheerders een situatie die nog meerdere jaren zal duren.
- Stikstofbeleid: op basis van een eerste indicatieve berekening is het beeld dat er zowel in de aanleg als in de gebruiksfase sprake van een te grote stikstofdepositie zou kunnen zijn,

2.5 Scope van het project

In deze startnotitie hebben wij steeds een onderscheid gemaakt tussen het Kernvisiegebied en het (bredere) onderzoeksgebied Lochem-Oost+. Uit de ruimtelijke analyse die we maakten, komen zowel kansen als knelpunten naar voren. Die knelpunten hebben als gemeenschappelijke deler dat ze naar verwachting beter oplosbaar zijn op een groter schaalniveau; het schaalniveau van het onderzoeksgebied Lochem-Oost+.

Het onderzoeksgebied valt in grote lijnen samen met de gecombineerde gebied zoals beschreven in de Kernvisie en de Omgevingsvisie. Wij zien de voordelen van een integrale gebiedsaanpak om tot een efficiënte planontwikkeling te komen. Het beoogde resultaat hiervan is een gefaseerde ontwikkeling van het onderzoeksgebied Lochem-Oost+ in de periode tot 2040.



Afbeelding 14. Projectscoop Lochem-Oost+

Wij stellen daarom als uitgangspunt voor om voor de definitiefase de scope van het project te verbreden naar het onderzoeksgebied Lochem-Oost+. Dat betekent dat wij met partijen in het gebied in gesprek gaan om te verkennen of zij bereid zijn om voor hun gronden in eerste instantie een ruimtelijke visie te maken binnen de kaders van deze startnotitie.

3. Planning en proces

Proces op hoofdlijnen

Het proces om te komen tot de beoogde woningbouw wordt projectmatig opgepakt en vindt via de volgende stappen plaats:

1. Initiatiefase : Startnotitie
2. Definitiefase : Ruimtelijke visie
3. Ontwerpfase : Stedenbouwkundig plan (incl. beeldkwaliteit)
4. Voorbereidingsfase : Formele 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 hiervan 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. Na participatie over nog te bepalen ontwerpkeuzes (zoals bv. ontsluiting, parkeren, verbindingen, oriëntatie bebouwing, water en groen etc.) wordt de visie uitgewerkt naar een concept stedenbouwkundig plan. Hierin worden de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en ambities beschreven waaraan het nieuwe ontwerp moet voldoen (wensen en eisen). Dit plan wordt met inwoners en belanghebbenden besproken in meerdere bewonersbijeenkomsten. Tot slot wordt het conceptplan uitgewerkt tot een concreet stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. In deze fase wordt ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Inwoners worden daarbij gevraagd mee te denken over de sfeer en invulling van de openbare ruimte. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan door de raad, kan het plan vertaald worden in een juridisch bindend document. Na vaststelling daarvan kan realisatie ter hand genomen worden. Met de afronding van de nazorgfase eindigt het project.

Fase	Product/activiteit	Besluit*	Participatie	Inspraak*	Planning
Initiatief	Startnotitie incl. haalbaarheidsstudie (concept-GREX) + beschikbaar stellen voorbereidingskrediet*	Raad	Nee	Ja	Behandeling raad Q3-2025
Definitie	Opstellen ruimtelijke visie (globaal)				Vanaf Q4--2025
	Bewonersbijeenkomst(en)/digitale raadpleging: toelichting ruimtelijke visie plangebied en ophalen wensen & aandachtspunten		Ja		H1-2026
	Ruimtelijke visie/kaderstelling voor verdere uitwerking	Raad		Ja	Q3-2026
Ontwerp	Uitwerken conceptplan op hoofdlijnen				vanaf Q4-2026
	Bewonersbijeenkomst(en)/digitale raadpleging: toelichting conceptplan en input ophalen over de (beeldkwaliteit van) de buitenruimte		Ja		Q1-2027
	Stedenbouwkundig plan	Raad		Ja	Q2-2027
	Grondexploitatie	Raad			Q2-2027
	Besluit wel/niet afzien adviesrecht BOPA of bevoegdheid vaststellen Omgevingsplan delegeren aan college	Raad			Q2-2027
Voorbereiding	Opstarten ruimtelijke procedure				Q3-2027
	Ruimtelijke procedure	B&W/ Raad			Vanaf Q3-2027

* 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.