

STARTNOTITIE

Woningbouwontwikkeling Smitskamp Gorssel

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
27 December 2024 - Definitief

Inhoud

1. De opgave	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Doel van het project (beoogd effect)	4
1.4 Huidig planologisch kader	4
2. Uitgangspunten	5
2.1 Woningbouwprogramma	5
2.2 Stedenbouwkundige kaders	5
2.3 Beeldkwaliteit	5
2.4 Water, klimaat, energie & duurzaamheid	6
2.5 Groen, landschap, natuur en cultuur	6
2.6 Verkeer en parkeren	7
2.7 Beheer openbare ruimte	7
2.8 Participatie en communicatie	8
3. Financieel	10
4. Risico's	11
5. Proces en planning	12
5.1 Toelichting processtappen	11
5.2 Planning op hoofdlijn	12
5.3 Planning op hoofdlijnen	13

1. De opgave

1.1 Aanleiding

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

De locatie Smitskamp in Gorssel is in eigendom van de gemeente. In de kernvisie van Gorssel wees de gemeente de locatie aan als voorkeurslocatie voor woningbouw. Ook benoemde de gemeente de locatie in het uitvoeringsprogramma als prioritair.

Voor het zuidelijke deel van deze kernvisielocatie is recent een stedenbouwkundig plan gemaakt voor tijdelijke huisvesting. Dit deel van de Smitskamp maakt geen onderdeel uit van het project waar deze startnotitie over gaat. Deze startnotitie richt zich uitsluitend op het noordelijke deel van het plangebied.

Deze startnotitie beschrijft wat het project inhoudt en hoe de gemeente het uitvoert. Hierdoor is het voor iedereen duidelijk wat het eindresultaat is, welke tussenresultaten (besluiten) genomen worden. Met deze startnotitie werken we gefaseerd en doelgericht toe naar de vaststelling van een nieuw stedenbouwkundig plan voor de woningbouwlocatie in het noordelijke deel van de Smitskamp in Gorssel.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft een circa 1,5 ha groot perceel als westelijke uitbreiding tussen de Smitskamp en N348 in Gorssel. Aangezien het zuidelijke deel wordt ingezet voor tijdelijke huisvesting heeft het plangebied uitsluitend betrekking op het noordelijke deel.

Daarnaast diende de eigenaar van het onbebouwde perceel naast het pand Hoofdstraat 2 (onder met wit-onderbroken-lijn omtrokken) onlangs een verzoek in om een vrijstaande woning op het perceel te realiseren. Zijn perceel betrekken we, op basis van een samenwerkingsovereenkomst, integraal bij het proces om te komen tot een stedenbouwkundig plan voor het gebied.



Begrenzing plangebied woningbouwlocatie Smitskamp Gorssel

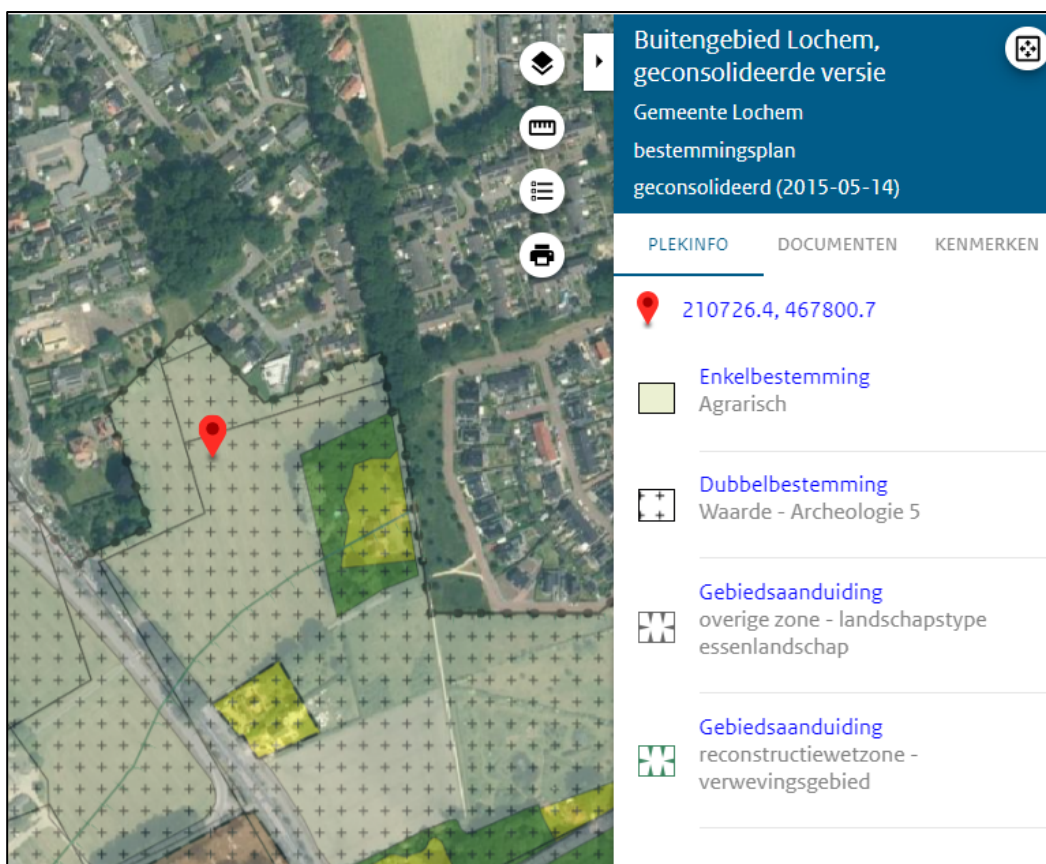
1.3 Doel van het project (beoogt effect)

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 met 165 woningen in verschillende segmenten te laten groeien.

De locatie Smitskamp is als woningbouwlocatie in deze kernvisie opgenomen. Afhankelijk van ruimtelijke keuzes die gedurende het planproces worden gemaakt is er naar verwachting in het gebied ruimte voor circa 31 woningen. Zie hiervoor ook hoofdstuk 2.1 'Woningbouwprogramma' verderop in deze startnotitie.

1.4 Huidig planologisch kader

Op dit moment heeft de locatie aan de Smitskamp 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.



Uitsnede planologisch kader gemeente

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' 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 aan de Smitskamp 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 voor de locatie Smitskamp 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 circa 30 woningen. Bij de uitwerking van de plannen kan het aantal woningen nog veranderen op basis van financiële en ruimtelijke inzichten. Op het perceel naast het pand Hoofdstraat 2 komt één vrijstaande woning.

In het addendum op de woonvisie 2018-2025 'Strategische keuzes woningbouw Lochem' namen we een verdeling in prijsklasse op. Omdat de betaalbaarheid in Gorssel onder druk staat is in de kernvisie opgenomen dat we voor Gorssel van deze doelstellingen naar boven of onder afwijken. Omdat de gemeente eigenaar is van de grond op deze locatie, kunnen we ervoor kiezen om een hoger aandeel goedkope woningbouw te realiseren.

Voor de gemeentelijke woningbouwontwikkeling aan de Smitskamp gelden bij de verdere planuitwerking de volgende uitgangspunten:

- Tenminste 40% in het segment sociale huurwoningen (corporatiedoelgroep) en goedkope koopwoningen
- Minimaal 20% betaalbaar laag
- Minimaal 20% betaalbaar hoog
- Maximaal 20% duur

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

De bebouwde omgeving rondom de beoogde woningbouwlocatie bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen die bestaan uit één tot twee bouwlagen met een kap. Het concept voor de tijdelijke huisvesting wordt geïnspireerd op de lokale typologie van woonerven, en combineert het open landschap met woonblokken omringd door groene randen. Deze woningen bestaan uit smalle woonunits met 2 lagen en een kap. Deze tijdelijke huisvesting vormt een rand van Gorssel en is zichtbaar vanuit de N348. Als onderdeel van dit plan staat een rij bomen gepland tussen de tijdelijke huisvesting en het te ontwikkelen woongebied aan de noordzijde. Deze bomenlaan markeert de rand van Gorssel. De nieuwe woningbouw in dit gebied laten we aansluiten bij het karakter van de bestaande bebouwde omgeving en bestaat in de basis uit 1 of 2 lagen en een kap. De analyse van het plangebied geeft inzicht in wat passend, haalbaar en gewenst is.

2.3 Beeldkwaliteit

De beoogde woningbouwlocatie ligt in een gebied waarvoor geen welstandcriteria gelden. Wel grenst deze aan het historische bebouwingslint in Gorssel. 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, klimaat en groen, energie & duurzaamheid

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. conform de uitgangspunten voor waterneutraal bouwen van het waterschap. Hiervoor stellen we gedurende het proces een Watertoets 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 planproces 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.
- 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).

2.5 Leefomgeving, natuur en cultuur

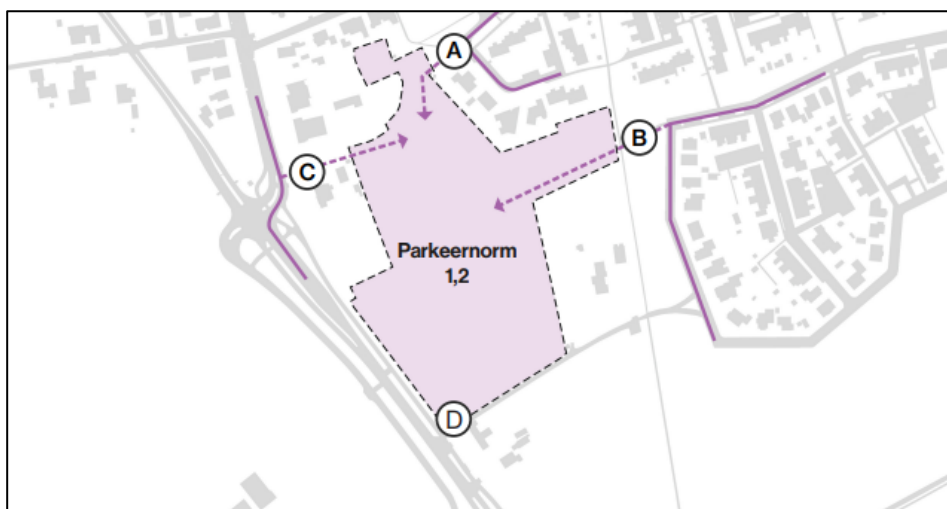
Bij de uitwerking van het plan gelden de volgende uitgangspunten:

- Lochem natuurlijk: In het biodiversiteitsplan 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 (conform 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. Zo is de Historische kern van Gorssel ontstaan rondom de dorpskerk en de Hoofdstraat, aansluitend aan de Gorsselse Enk met boerderijenkrans en buurtschap Eesterhoek. Inmiddels heeft Gorssel zich in de loop der tijd ontwikkeld naar een representatief woondorp met nog enkele sporen van het agrarische verleden. Een kenmerk daarvan is de markante lintbebouwing langs de Hoofdstraat. 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 naoberschap en omzien naar elkaar in de nieuwe woonomgeving te stimuleren.

2.6 Verkeer en parkeren

Gedurende het planvormingsproces voor de tijdelijke huisvesting is een analyse voor de ontsluiting van het nieuwe woongebied uitgevoerd. Gedurende het planproces onderzoeken we, in nauw overleg met de ontwikkelingen van de tijdelijke huisvesting, hoe het woongebied voor verkeer ontsloten wordt. Hierbij 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.



Te onderzoeken ontsluitingsmogelijkheden woningbouwlocatie Smitskamp

Het nieuwe woongebied heeft voldoende parkeerplaatsen nodig. Uitgangspunt is zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein en beperkt in de openbare ruimte. Hiervoor gaan we uit van de parkeernormen uit onze Nota parkeernormen (2021). Bij de inrichting van de openbare ruimte sluiten we aan bij het Mobiliteitsplan (2022) 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 aan de Smitskamp nemen we toekomstig ruimtelijk beheer integraal bij de planontwikkeling mee. Hierbij baseren we ons op de principes uit het IBOR-plan. Gedurende de ontwerpfase 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:

- 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
- Pers
- Vereniging Dorpsraad Gorssel
- Voormalige klankbordgroep tijdelijke huisvesting zuidelijke deel Smitskamp

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 plan voor het gebied. Gedurende het ontwerpproces wordt actief gecommuniceerd. Dit werken wij verder uit in een communicatie- en participatieplan.

3. Financieel

Woningbouwlocatie Smitskamp in Gorssel is in eigendom van de gemeente. 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. Op dit moment is nog niet duidelijk of wij als gemeente gronden uitgeven via een openbare aanbestedingen aan marktpartijen en/of dat de wij in eigen beheer bouwkavels 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 plan bekend is, is er gerekend op basis van kengetallen. Hierbij is rekening gehouden met belangrijke kostenposten zoals kosten voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan (inclusief alle onderzoeken t.b.v. de formele procedure), bouwen woonrijp maken en plankosten. De eigenaar van het perceel naast het pand Hoofdstraat 2 draagt naar rato mee aan deze kosten. 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 uitgegaan van de realisatie van ongeveer 31 woningen volgens de verdeling zoals beschreven in hoofdstuk 2.1. Het indicatieve toekomstig ruimtegebruik van de Smitskamp is (exclusief het particuliere initiatief) in onderstaande tabel weergegeven en komt voort uit het beoogde woningbouwprogramma.

Ruimtegebruik nieuw	Oppervlakte (m2)	Percentueel (%)
Uitgeefbaar gebied	7.150	45%
Verharding	5.143	32%
Groen	3.078	19%
Openbare parkeerplaatsen	675	4%
Totaal	16.045	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 plan 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 verdienen we in een later stadium terug met de opbrengsten uit de verkoop van kavels. 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
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.
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 communicatieadviseur.
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 communicatieadviseur.

5. Proces en planning

5.1 Proces op hoofdlijnen

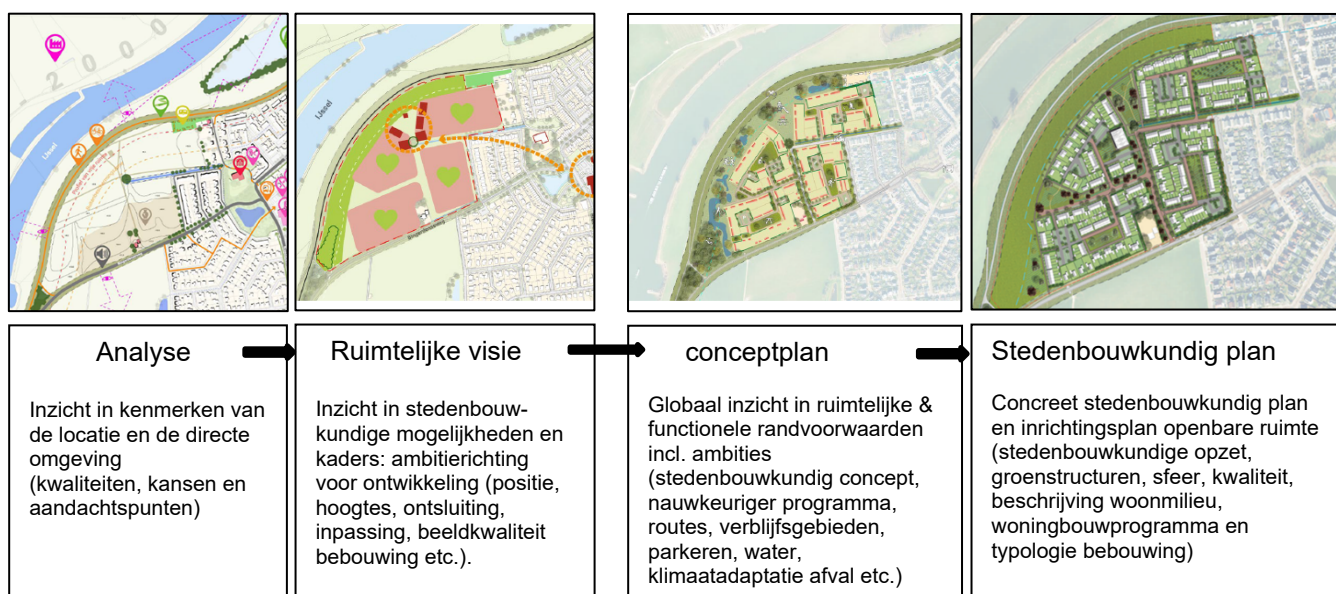
Het proces om te komen tot de beoogde woningbouwpakken we projectmatig op via de volgende stappen:

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. Initiatiefase | : Startnotitie |
| 2. Definitiefase | : Ruimtelijke visie |
| 3. Ontwerpfase | : Stedenbouwkundig plan (incl. openbare ruimte en beeldkwaliteit) |
| 4. Voorbereidingsfase | : TAM-IMRO/ BOPA |
| 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. Na participatie over nog te bepalen ontwerpkeuzes (zoals bv. ontsluiting, parkeren, verbindingen, oriëntatie bebouwing, water en groen etc.) werken we 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 plan 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 wordt een BOPA en/of TAM-IMRO opgesteld voor het vastgestelde stedenbouwkundige plan.

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



5.2 Toelichting processtappen

Initiatieffase

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 intentieovereenkomsten (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.

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

Ontwerpfase

In de ontwerpfase staat de stedenbouwkundige inrichting centraal. De vastgelegde basis in de ruimtelijke visie wordt (via een conceptplan op hoofdlijnen) uitgewerkt tot een concreet stedenbouwkundig plan. 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) plan incl. beeldkwaliteitsplan
<u>Meetpunt</u>	: Vastgesteld stedenbouwkundig en landschappelijk plan incl. beeldkwaliteitsplan (gemeenteraad)

Vorbereidingsfase

De voorbereidingsfase betreft de fase waarin alle onderzoeken voor de (juridische) haalbaarheid van het stedenbouwkundige plan worden uitgevoerd. In deze fase wordt de officiële procedure voor het nieuwe ontwerp opgestart. Afhankelijk van de te voeren procedure wordt de gemeenteraad om advies gevraagd en/of een besluit te nemen over de TAM-IMRO.

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 hier in gaat vervullen.

Product : BOPA en/of TAM-IMRO
Meetpunt : Verleende BOPA (college, advies gemeenteraad) / TAM-IMRO (gemeenteraad)
: Besluit ontwikkelstrategie (college)

Realisatiefase

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

Beheerfase

Door de woningbouwontwikkeling aan de Smitskamp 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 2025 het stedenbouwkundige plan opgeleverd wordt. In 2026 vindt de procedure (wijziging omgevingsplan en/of BOPA) plaats. Het is de verwachting dat de woningen vanaf 2027 gebouwd kunnen worden, e.e.a. afhankelijk van eventuele beroepsprocedures en/ of aansluitmogelijkheden op het elektriciteitsnetwerk. Onderstaande planning geeft een indicatie van de doorlooptijd als niets tegen zit. Gedurende het proces werken we de planning nader uit en passen we deze wanneer nodig aan.

Actief grondbeleid (grondpositie gemeente)					
Fase	Product/Activiteit	Besluit*	Participatie	Inspiraak*	Planning
Initiatief	Opstellen startnotitie incl. haalbaarheidsonderzoek + aanvraag voorbereidingskrediet en starten grondexploitatie				Q4
	Besluit startnotitie incl. haalbaarheidsonderzoek + beschikbaar stellen voorbereidingskrediet en starten grondexploitatie	Raad		Ja	Q1 2025
	Besluit intentieovereenkomst particulier initiatief	B&W			Q1 2025
Definitie	Analyse plangebied				Q2 2025
	Opstellen ruimtelijke visie (globaal)				Q2 2025
	Bewonersbijeenkomst(en): Toelichting ruimtelijke visie plangebied en ophalen wensen & aandachtspunten		Ja		Q3 2025
	Besluit ruimtelijke visie	Raad		Ja	Q3 2025

Ontwerp	Uitwerken conceptplan op hoofdlijnen				Q4 2025
	Bewonersbijeenkomst(en): Toelichting conceptplan en input ophalen over de (beeldkwaliteit van) de buitenruimte		Ja		Q1 2026
	Uitwerken stedenbouwkundig plan				Q1 2026
	Besluit stedenbouwkundig plan en financiële grondexploitatie	Raad		Nee	Q3 2026
Vorbereiding	Uitvoeren onderzoeken				Q3 2026
	Formele procedure				Q1 2027
	Besluit ruimtelijke procedure	B&W / Raad			Q3 2027
Realisatie	Start bouwrijp maken, bouw woningen en aanleg openbare ruimte				Vanaf 2027 / 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.

** Afhankelijk van eventueel bezwaar en beroep