



**Rapportage locatiestudie
woningbouw Zuid-
Lichtenvoorde**
Locatiestudie

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 481591.132

18 april 2025

Rapportage locatiestudie woningbouw Zuid-Lichtenvoorde

Locatiestudie

projectnummer 481591.132
documentnummer 01A

18 april 2025

Auteur(s)

Hanne de Jong

Opdrachtgever

Gemeente Oost Gelre
Postbus 17
7130 AA Lichtenvoorde

Gecontroleerd

Liesbeth Bijvoet

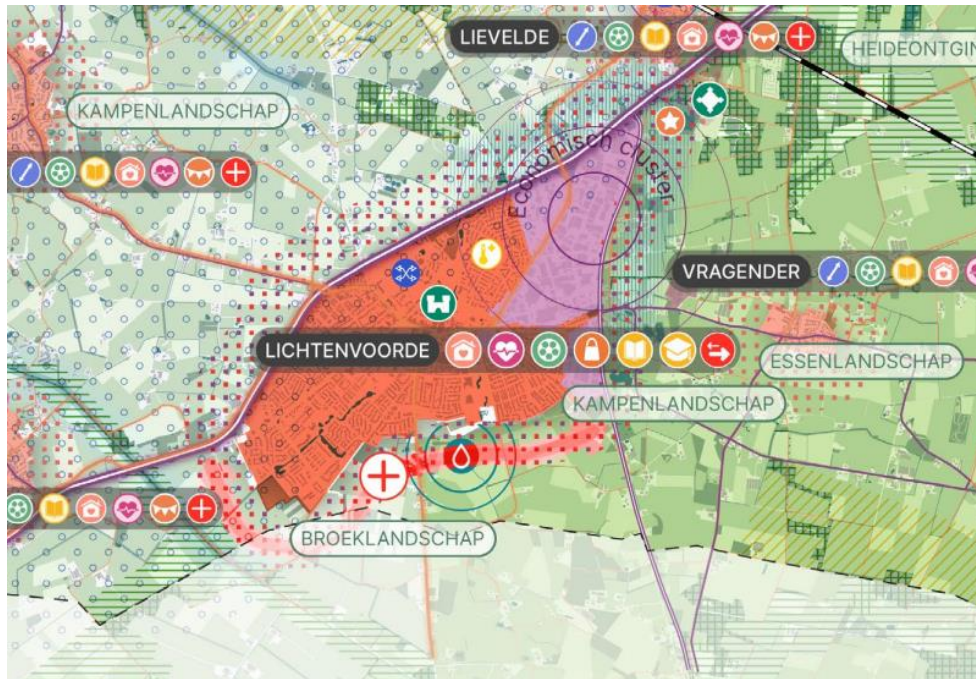
datum	beschrijving	vrijgave
18 april 2025	Def. rapportage	

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	De opgave	5
2.1	De vraag: één of meerdere locaties voor 250-350 woningen	5
2.2	Doel	5
2.3	Resultaat	5
2.4	Aanpak: Joint Fact Finding en scrummen	5
2.5	Onderzoeksgebied en omvang locatie	6
3.	Joint Fact Finding	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Belemmeringen voor woningbouw	7
3.3	Conclusiekaart	12
4.	Aandachtspunten en Afwegingskader	13
4.1	Aandachtspunten	13
4.2	Afwegingskader	14
5.	Mogelijke ontwikkelzones	15
6.	Planeconomie	17
7.	Advies	18
7.1	Locaties	18
7.2	Grondbeleid	19

1. Inleiding

In de Omgevingsvisie 'Groen en Verbonden Oost Gelre 2040' is een zone rondom Lichtenvoorde aangegeven als zoekgebied voor wonen, werken en infrastructuur. De gemeente heeft een ambitie: 1300 nieuwe woningen realiseren voor 2030 én er is ruimte nodig voor nieuwe bedrijventerreinen, maar dan wel op de juiste plek.



Figuur 1: Uitsnede uit Omgevingsvisie Groen en Verbonden Oost Gelre 2040, vastgesteld 19 april 2023

Kern Lichtenvoorde

Voor de kern Lichtenvoorde gaat het om een uitbreiding van (bruto) 15 ha bedrijventerrein voor kleinschalige (lokale) bedrijven van ongeveer 5.000 m² en zo'n 250-350 woningen waarbij voor wat betreft de programmering aangesloten wordt bij de ambities van het Rijk in de Nationale Woon- en Bouwagenda en de afspraken in de Regionale Woonagenda Achterhoek. Dat betekent dat tot en met 2030 twee-derde van de nieuwbouw in het betaalbare segment wordt toegevoegd. Het nieuwbouwprogramma gemeente breed bestaat uit 28% sociale huur en 32% betaalbare koop en middenhuur.

Wonen en Werken

In de Omgevingsvisie en de Economische Agenda staat dat de gemeente streeft naar voldoende en kwalitatief goede werklocaties voor het (lokale) bedrijfsleven. Op dit moment worden de laatste lokale kavels op bedrijventerrein Lindebrook uitgegeven. De gemeente wil blijven voorzien in de mogelijkheden voor het lokale bedrijfsleven om te starten of uit te breiden. Hiervoor is ruimte nodig. Voor de bedrijventerreinen is een locatiestudie uitgevoerd door BRO. Uit dit onderzoek zijn drie locaties gekomen, waarbij BRO de uitbreiding ten noorden van Lievelede adviseert. De andere twee locaties liggen ten zuiden van de kern Lichtenvoorde in het zoekgebied voor woningbouw. De uitkomsten van dit onderzoek gelden als basis voor de uitbreiding van de bedrijventerreinen.

Een tweede belangrijke pijler is Wonen. In Lichtenvoorde is de vraag naar woningen groot, er is op dit moment een aantal (kleinere) ontwikkelingen in voorbereiding. Met de locaties die op dit moment bekend zijn wordt de ambitie van 1300 woningen in 2030 niet gehaald.

2. De opgave

2.1 De vraag: één of meerdere locaties voor 250-350 woningen

De gemeente moet voor de kern Lichtenvoorde op zoek naar nieuwe locaties voor 250-350 woningen. In de Omgevingsvisie is een zone aan de zuidkant van Lichtenvoorde aangegeven als zoekgebied voor wonen, werken en infrastructuur. Naast de uitbreidingsvraag voor wonen en werken, met de bijbehorende infrastructuur moet er ook aandacht zijn voor klimaatadaptatie, water- en bodemsturend en een goede ruimtelijke inpassing.

2.2 Doel

Het doel is om door een integrale benadering en een afweging te komen tot een locatiekeuze voor zowel de opgave voor wonen als werken.

2.3 Resultaat

Wonen en werken zijn belangrijke thema's in de kern Lichtenvoorde. De gemeente wil een integrale afweging maken en komen tot (een toekomstbestendige mix van) de juiste functie op de juiste plek.

Het resultaat is een overzicht van één of meerdere geschikte locaties voor totaal 250-350 woningen ten zuiden van de kern Lichtenvoorde (tussen de N18 en N313) en 15 ha bruto oppervlak bedrijventerrein rondom de kern Lichtenvoorde. In het overzicht wordt naast de omvang van de locatie gekeken naar de aandachtspunten die er zijn vanuit de milieuonderzoeken (zoals onder anderen ecologie/stikstof/water/geluid/bodem en archeologie/externe veiligheid), planologie, grondeigendom, mobiliteit (bereikbaarheid en parkeren), draagvlak omgeving. Daarnaast zal een eerste quick-scan businesscase worden gemaakt voor de overgebleven locaties.

2.4 Aanpak: Joint Fact Finding en scrummen

Er moet op korte termijn één of meerdere locatie(s) bepaald worden die geschikt zijn voor woningbouw. En er dient een afweging plaats te vinden ook in relatie met de opgave voor de werklocatie. Er is gekozen voor scrumsessies waarin drie maal een dagdeel met betrokkenen binnen de gemeente en experts van Antea Group in zogenaamde scrumsessies gewerkt wordt aan een tussenproduct. Tussen de sessies door worden door de teamleden zaken uitgezocht en de volgende scrumsessie ingebracht. Dit levert bij aanwezigheid van alle experts snel en gedegen resultaat.

Eerste werksessie:

In deze sessie is de context besproken, de opdracht aangescherpt, het definitieve zoekgebied bepaald en zijn een aantal belangrijke aandachtspunten (omvang, grondeigendom, draagvlak, bereikbaarheid, wateropgave, ecologie, bodem en archeologie) besproken. In deze sessie is extra informatie uitgewisseld.

Aan de hand van de input uit deze werksessie is het onderzoeksgebied door experts nader onderzocht aan de hand van de eerder genoemde milieuonderzoeken. Dit was de input voor de volgende sessie.

Tweede werksessie:

De tweede werksessie stond in het teken van Joint Fact Finding. We hebben gezamenlijk alle thema's besproken en bekeken of er zogenaamde 'showstoppers' zijn voor woningbouw. Ook keken we of er belemmeringen zijn die door het nemen van maatregelen opgelost konden worden. Tijdens deze sessie is er nog geen rekening gehouden met grondposities. Er is onderzocht of delen van het onderzoeksgebied definitief niet geschikt zijn voor woningbouw en welke delen van het zoekgebied wel voor woningbouw in aanmerking komen.

Derde werksessie:

In de derde werksessie is het afwegingskader bepaald, is aandacht besteed aan de grondeigenaren en is kort stilgestaan bij de businesscase. Aan de hand van het afwegingskader zal één of meerdere locatie(s) overblijven voor woningbouw. Er wordt aandacht besteed aan de ontwikkelstrategie waarin aangegeven wordt op welke

wijze de woningbouw tot stand kan komen: geheel aan de markt overlaten, alles zelf doen tot en met omgevingsplan, al dan niet vestigen van Wvg.

2.5 Onderzoeksgebied en omvang locatie

Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied voor de opgave van 250-350 woningen in Lichtenvoorde is in de eerste werksessie nader bepaald.



Figuur 2: Onderzoeksgebied Lichtenvoorde-Zuid

Het zoekgebied ligt tussen de N18 en de N313, de bebouwing van de kern Lichtenvoorde en de gemeentegrens. Om niet te dicht tegen de kern van Harreveld aan te komen is de Veengoot/Veenweg als grens gekozen.

Omvang locatie

Binnen dit gebied gaan we op zoek naar één of meerdere locaties voor 250-350 woningen. Om de omvang te bepalen is voor de dichtheid en de maximale bouwhoogte is uitgegaan van aansluiten bij de bestaande bebouwing van de kern Lichtenvoorde: 20-25 woningen per ha en een maximale bouwhoogte van 4 lagen. Daarmee is tussen de 12,5 en 17,5 ha nodig.

3. Joint Fact Finding

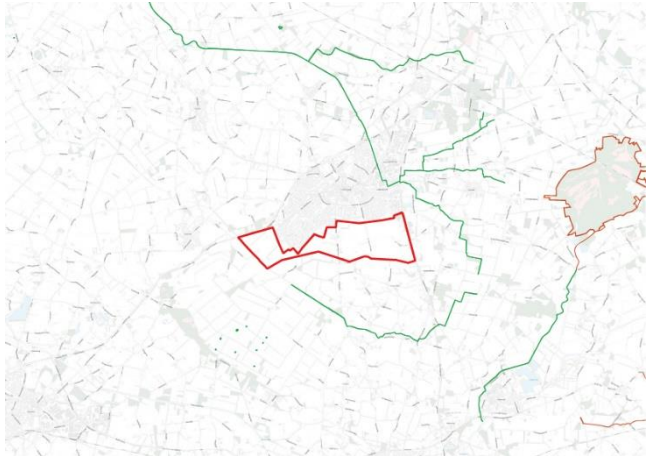
3.1 Inleiding

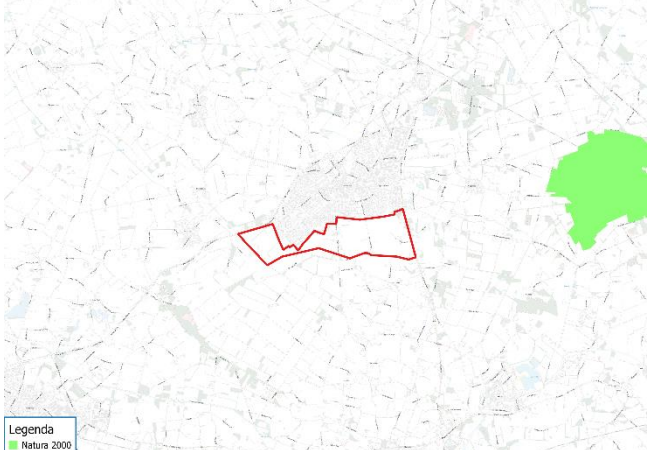
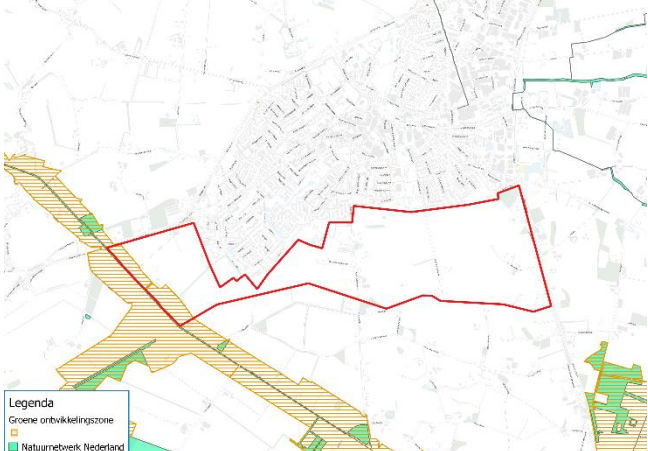
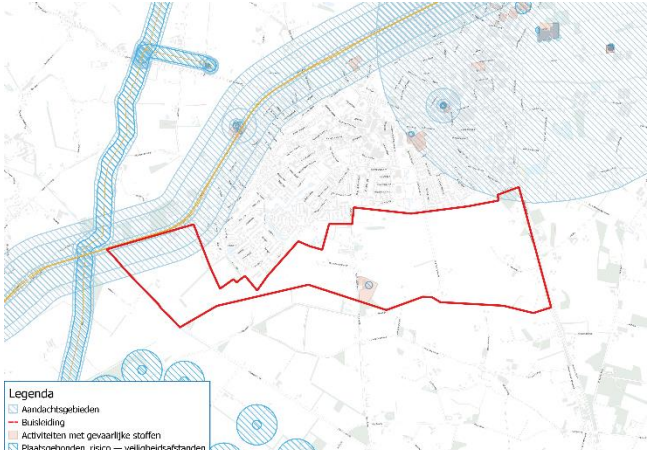
Er is onderzocht of onderstaande onderwerpen spelen in het zoekgebied, of ze een 'showstopper' zijn of dat ze onevenredig veel maatregelen genomen moeten worden om de locatie geschikt te maken voor woningbouw.

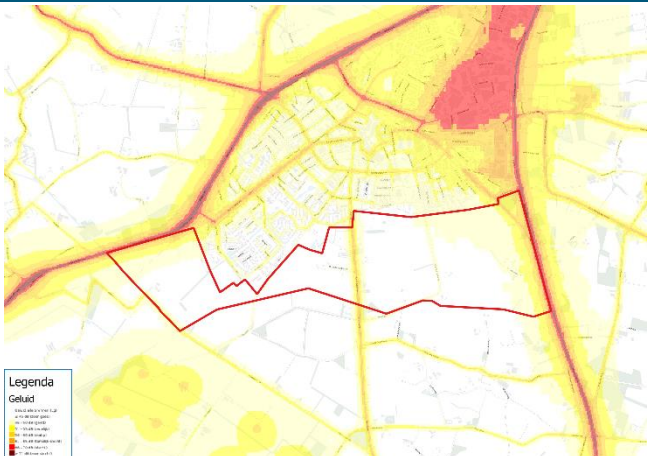
Onderwerpen:

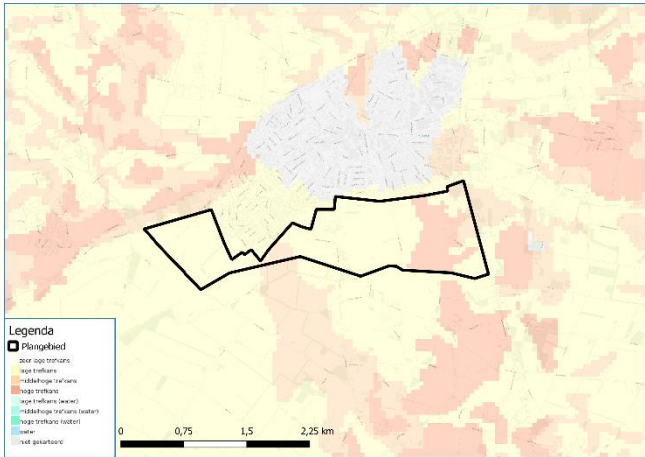
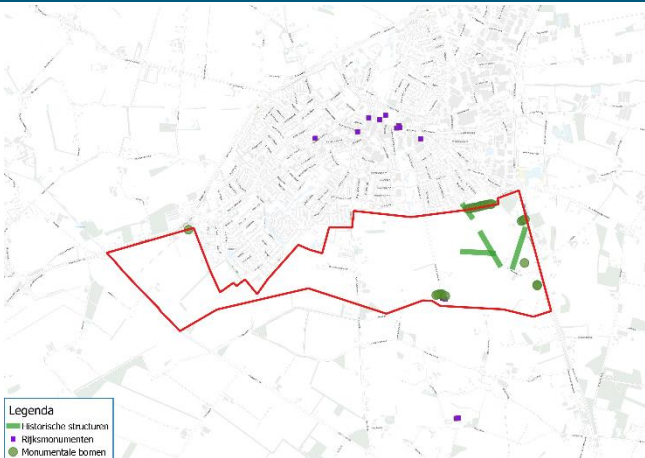
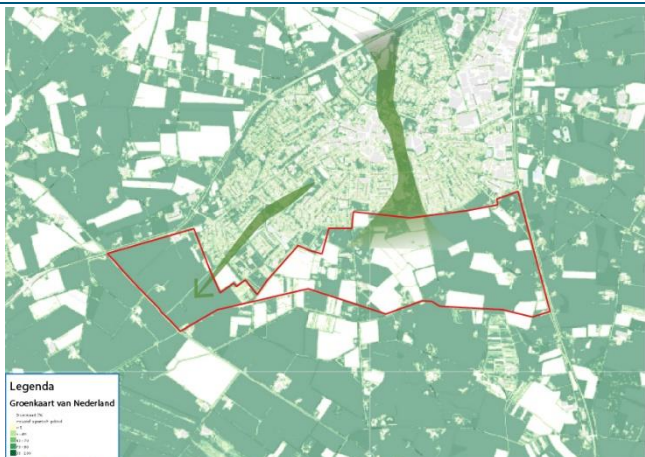
- Water van hoogste ecologische niveau en specifiek ecologische doelstellingen (hierna HEN/SED)
- Natura 2000 en stikstof
- Natuur Netwerk Nederland en Groene Ontwikkelzone (hierna NNN-GO)
- Externe Veiligheid (EV)
- Geur
- Geluid
- Trillingen
- Spuitzones
- Milieuzonering (bedrijven)
- Archeologie
- Monumenten en historische bomen
- Groenstructuren (groene corridor)
- Water- en Bodemsturend
- Windmolens
- Mobiliteit
- Afstand tot voorzieningen
- Grondeigenaren

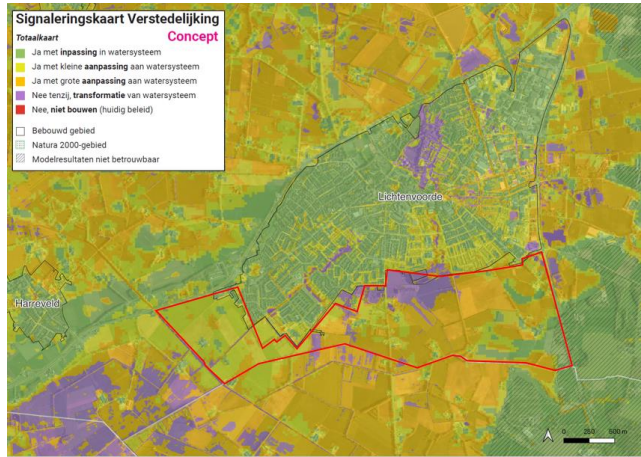
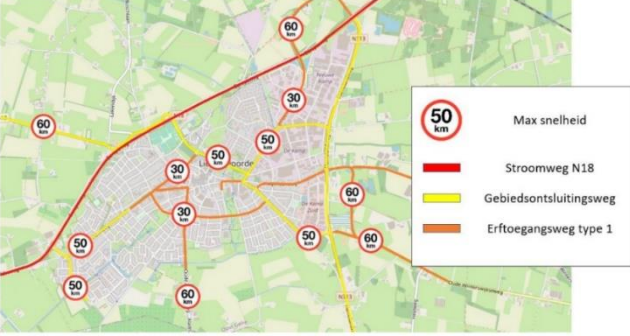
3.2 Belemmeringen voor woningbouw

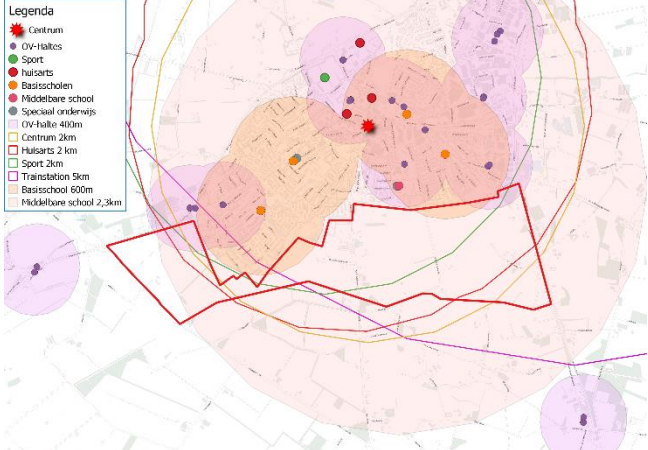
Thema	Kaart	Conclusie
HEN/SED		De gebieden HEN en SED vallen buiten het zoekgebied en vormen hiermee geen belemmeringen voor woningbouwontwikkeling.

Thema	Kaart	Conclusie
Natura 2000/stikstof	 Legenda ■ Natura 2000	Natura 2000 ligt tussen de 3,5 en 8 km van het plangebied. Er is een stikstof onderzoek nodig. De stikstofregeling is aan verandering onderhevig. Afstand tot Natura 2000 tussen de 3,5 en 7 km. Hoe precies met intern en extern salderen (de 30% salderingsregeling was van toepassing) om gegaan moet worden is niet duidelijk.
NNN/GO	 Legenda ■ Groene ontwikkelingszone ■ Natuurnetwerk Nederland	Natuurnetwerk Nederland valt grotendeels buiten het zoekgebied De Veengoot is NNN en ligt tegen het zoekgebied aan. Rondom de Flierbeek ligt een groene ontwikkelingszone (GO) die is uitgesloten voor woningbouw of bedrijventerrein. De GO is geen showstopper, maar ruimtelijke inpassing is noodzakelijk.
Externe Veiligheid	 Legenda ■ Aandachtsgebieden ■ Buiskleding ■ Activiteiten met gevaarlijke stoffen ■ Plaatsgebonden risico — veiligheidsafstanden	Aandachtsgebieden voor explosie en gifwolk liggen binnen het onderzoeksgebied. De N18 is een route voor gevaarlijke stoffen. Later moet bepaald worden of er aanvullende maatregelen nodig zijn. Toekomstige bewoners moeten hierop geattendeerd worden. Op het perceel aan de Oude Aaltenseweg 41 staat een windturbine met een plaatsgebonden risico contour van PR-10-6 (kans op ongeval 1 op een miljoen).

Thema	Kaart	Conclusie
Geurhinder		Rondom veehouderijen wordt een milieucirkel van 100 meter gehanteerd. Rondom de intensieve veehouderijen is een milieucirkel van 400 meter. Om tuinderijen zitten geen milieucirkels. In deze fase zijn de milieuvergunningen niet onderzocht.
Geluid		Er is sprake van geluidshinder rondom drukke provinciale wegen (N18 en N313). Een te hoge geluidbelasting is architectonisch op te lossen of met ruimtelijke elementen (geluidwal bijvoorbeeld).
Milieuzonering		Bestemmingsplan Bedrijventerrein Oost-Gelre. Cat 2 en 3.2 Afstand tot woonbebouwing resp 30 en 100 meter Bestemmingsplan woonwijken Lichtenvoorde. Specifieke vorm van bedrijf. Cat 2 Afstand tot woonbebouwing 30 meter. De milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de woningbouw.

Thema	Kaart	Conclusie
Archeologie		Aan de oostzijde van het onderzoeksgebied is sprake van een hogere archeologische trefkans. Hier is in het verleden een buitenplaats geweest. Nader onderzoek is nodig Archeologie is geen showstopper.
Monumenten en historische bomen		Er zijn geen monumenten aanwezig in het zoekgebied. Wel zijn er historische bomen en lanen aan de oostzijde van het zoekgebied. Deze bomen en lanen moeten goed worden ingepast en kunnen een meerwaarde bieden aan de gebiedsontwikkeling.
Groen-structuren		De groene corridors die de oude beekdalen volgen en door of tot in het dorp lopen zijn belangrijke ecologische structuren. Deze moeten blijven en vrijgehouden worden van bebouwing (woningen of bedrijven).

Thema	Kaart	Conclusie
Bodem – en Water sturend		In het midden van het onderzoekgebied is de kans op wateroverlast na een 'Limburgse-bui' groot. Hier geldt het 'Nee-tenzij' principe. Dat betekent dat als in dit gebied gebouwd wordt een aanpassing aan het watersysteem noodzakelijk is. Dit maakt de hogere gelegen gebieden (west- en oostkant) aantrekkelijker voor woningbouw.
Windmolens		Windmolens liggen op afstand van meer dan 500 meter en vormen hiermee geen belemmering.
Mobiliteit	 * De Aaltenseweg wordt 30 km uur.	Bij mobiliteit gaat het om de afstand tot: 1. het centrum en de voorzieningen 2. de provinciale weg richting Doetinchem of Enschede. Woningbouw ontwikkelen aan de westzijde (N18 kant) vraagt om een nieuwe aansluiting op de N18. Om te voorkomen dat bij woningbouw aan de oostzijde het verkeer door het dorp gaat rijden moet aansluiting gezocht worden op de N313 of op de N18. Het bestaande mobiliteitsnetwerk kan de nieuwe woningbouw-ontwikkeling van 250-350 woningen niet ondervangen. Een mogelijke oplossing kan een zuidelijke rondweg zijn met west-oost verbinding.

Thema	Kaart	Conclusie
Afstand tot voorzieningen		De voorzieningen zijn in de kaart aangegeven en er zijn afstandscirkels omheen getrokken. De oostzijde van het plangebied ligt wat gunstiger ten opzichte van de voorzieningen. De afstand tot voorzieningen is vanuit de zuidkant van Lichtenvoorde niet optimaal er is een aanpassingen aan de voorzieningenstructuur wenselijk wanneer een woningbouwlocatie wordt aangewezen (denk aan optimalisatie van bushaltes, basisschool en huisartspraktijk). Bron: CBS en atlasleefomgeving
Grondeigenaren	<i>Kaart grondeigenaren bij de gemeente bekend</i>	In het zoekgebied zijn verschillende grondeigenaren. Aan de oost- en de westzijde zijn grotere clusters van eigenaren. Hoe meer grondeigenaren hoe lastiger te verwerven. Een lijst van grondeigenaren is beschikbaar maar om privacy overwegingen niet bijgevoegd.

3.3 Conclusiekaart

In het onderzoeksgebied zorgt de Groene Ontwikkelingszone bij de Veengoot (west), de risicogebieden rondom de N18, het wateroverlast bij de Flierbeek (midden), de 30 meter hinder contour rondom de dakpannenopslag (west) en de stankcirkels rondom veehouderij aan de Oude Aaltenseweg voor ruimtelijke beperkingen waarmee toekomstige woningbouw rekening moet houden. De ruimtelijk beperkingen zijn weergegeven op figuur 3.



Figuur 3: Conclusiekaart belemmeringen voor woningbouw

4. Aandachtspunten en Afwegingskader

4.1 Aandachtspunten

Uit de Joint Fact Finding is niet gebleken dat er geen woningbouw kan komen aan de zuidkant van Lichtenvoorde. Uit de analyse is wel een aantal aandachtspunten gekomen:

- Water- en bodemsturend: De paarse water- en bodemsturend gebieden vragen om ingrijpende aanpassing van het watersysteem en dat is niet wenselijk.
- Milieuzonering: Er moet rekening gehouden worden met milieuzonering rondom veehouderijen en overige bedrijfsactiviteiten (geluid, geur en stank) voor woningbouwlocaties. De milieuvergunningen zijn niet onderzocht. Bij uitkoop van deze bedrijven zou de milieuzone kunnen vervallen.
- Stikstof: intern-regels extern salderen aan verandering onderhevig en kunnen nu niet goed meegenomen worden bij de afweging.¹
- Afstand tot voorzieningen: De voorzieningen liggen volgens de landelijke richtlijnen te ver weg van de voorgenomen woningbouwlocaties. Daarom is een aanvulling en/of verplaatsing van bepaalde voorzieningen wenselijk (denk aan aanvullen en/of verplaatsing van bushaltes, basisschool en huisartspraktijk).
- Bodemvervuiling: Er is nog geen onderzoek gedaan naar bodemvervuiling.
- Flora en Fauna: Beschermd soorten – er is geen flora en fauna onderzoek gedaan.
- Mobiliteit: het wegennet vanuit de zuidkant naar het centrum is vol. De ontsluiting naar de provinciale wegen zal deels ook via het centrum lopen. Een rechtstreeks aansluiting op de N18 en de N313 lijkt voorwaarde om de nieuwe woonlocaties te ontsluiten. Er is een eerste studie gedaan naar een zuidelijke randweg. In deze locatiestudie is daar nog geen rekening mee gehouden.
- Spuitzones: rondom bestaande agrarische percelen moet rekening gehouden worden met spuitzones.
- Natuur: NNN, GO, beekdalen en monumentale bomen – en lanen kunnen ingepast worden in het stedenbouwkundig plan.
- Geluid: Er moet (en kan met slim ontwerp) rekening gehouden worden met geluid vanaf de provinciale wegen. Dit is een ontwerpvragestuk.
- Grondverwerving: Bij grondverwerving is het belangrijk te weten of eigenaren bereid zijn hun gronden te verkopen, of dat deels of alle gronden is en met hoeveel grondeigenaren onderhandeld moet worden (hoe minder hoe gemakkelijker).

¹ Statenvoorstel

De kern van het besluit:

‘De bestaande situatie wordt voor een periode van 1,5 jaar (ingande volgende week) bevroren in een strook van 500 meter rond de stikstofgevoelige natuur binnen de Natura 2000-gebieden Veluwe, landgoederen Brummen, Willinks Weust en Bekendelle. Dit betekent dat er op een enkele uitzondering na geen nieuwe activiteiten in deze strook worden toegestaan die zorgen voor de uitstoot van stikstof.’

4.2 Afwegingskader

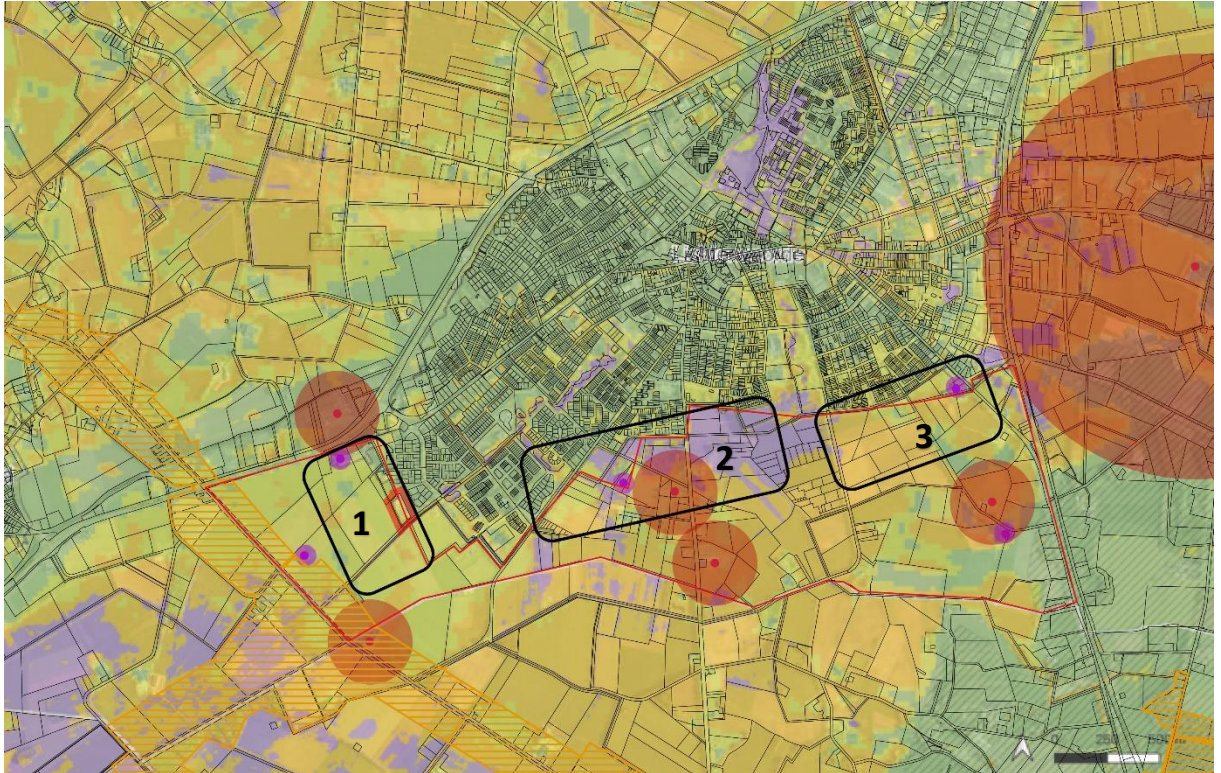
Om te komen tot een gedragen afwegingskader en geschikte locaties is tijdens de derde werksessie bepaald welke onderwerpen meedoen in de beoordeling en welke prioritering (wat is belangrijker) aan deze onderwerpen gegeven wordt.

Het rijtje hieronder geeft de belangrijkste onderwerpen in het afwegingskader aan:

1. Water- en bodemsturend: eerst de gebieden groene en gele gebieden, daarna de oranje gebieden. De gebieden 'nee-tenzij' (paars) komen pas als allerlaatste in aanmerking omdat er te grote ingrepen gedaan moeten worden in het watersysteem.
2. Aansluiting bij de bestaande kern: gronden die aansluiten op de bestaande kern komen eerder in aanmerking dan gronden die niet aansluiten op de bestaande kern.
3. Mobiliteit - doorstroming en capaciteit wegennet:
 - Hoe dichterbij het centrum hoe beter.
 - Hoe sneller de N18 (naar noorden en zuiden) bereikt kan worden hoe beter.
 - Hoe sneller de N313 bereikt kan worden (met name naar het noorden maar naar het zuiden kan ook belangrijk zijn) hoe beter.
4. Afstand tot voorzieningen (ook afhankelijk van doelgroep): hoe groter de afstand tot belangrijke voorzieningen hoe slechter de locatie scoort. Voorzieningen moeten met de auto, te fiets en te voet goed bereikbaar zijn.
5. Grondeigenaren: hoe meer grondeigenaren hoe meer moeite het zal kosten om alle gronden te kunnen verwerven (en hoe slechter de score).

5. Mogelijke ontwikkelzones

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er binnen het onderzoeksgebied drie ontwikkelzones te definiëren waar woningbouw ontwikkeld kan worden. Deze ontwikkelzones zijn in figuur 4 weergegeven. Alle ontwikkelzones zijn getoetst aan de hand van de eerder genoemde thema's vanuit het afwegingskader.



Figuur 4: Conclusiekaart met 3 mogelijke ontwikkelzones voor woningbouw.

In onderstaande tabel zijn de ontwikkelzones beoordeeld voor woningbouw aan de hand van het afwegingskader.

Onderwerpen	Ontwikkelzone 1	Ontwikkelzone 2	Ontwikkelzone 3
1. Water- en bodemsturend	Woningbouw mogelijk wanneer kleine aanpassingen gedaan worden aan het watersysteem	Overgrootste deel woningbouw uitgesloten tenzij watersysteem wordt getransformeerd. Linksonder woningbouw mogelijk wanneer kleine aanpassingen gedaan worden aan het watersysteem	Woningbouw mogelijk wanneer kleine tot grote aanpassingen gedaan worden aan het watersysteem
2. Aansluiting bestaande kern	Ja	Ja	Ja
3. Milieubelemmeringen (geur, stank, geluid)	30 meter hinder contour rondom de dakpannenopslag voor woningen (niet voor bedrijven). Alternatieve locatie kan voor de opslag gevonden worden.	400 meter hinder contour rondom intensieve veehouderij aan de Oude Aaltenseweg. Bij eventuele verwerving van de gronden zal de contour vervallen.	100 meter hinder contour van veehouderij aan de Aaltenseweg. Bij verwerving gronden, zal de contour vervallen
4. Mobiliteit	Directe aansluiting is mogelijk op de N18 Woningbouw leidt tot toename van verkeer door het dorp naar voorzieningen.	Geen mogelijkheid om eenvoudig aan te sluiten op provinciale weg. Aanpassingen aan de Oude Aaltenseweg niet wenselijk vanwege karakteristieke bomenlaan.	Directe aansluiting kan eenvoudig gemaakt worden op de N313. Locatie van aansluiting nader te bepalen Woningbouw leidt tot toename van verkeer door het dorp naar voorzieningen.
5. Afstand tot voorzieningen*	Vanaf het Brook: 2,1 km naar centrum 2,0 km huisarts 600 m basisschool 2,2 km sport	Vanaf Oude Aaltenseweg: 1,1 km naar centrum 1,1 km huisarts 900 m basisschool 1,4 km sport	Vanaf Godfried Bomansstraat: 1,3 km naar centrum 1,7 km huisarts 500 m basisschool 1,8 km sport
6. Grondeigenaren	6 grondeigenaren Perceel Varsseveldseweg 69 enkele jaren geleden aangekocht (1,2 ha)	Groter aan te kopen gebied door meer ruimte voor watercompensatie Meer grondeigenaren (+/- 28)	5 grondeigenaren

* Afstand tot voorzieningen is de huidige afstand van een ontwikkelzone tot de dichtstbijzijnde voorziening

6. Planeconomie

Het is in deze fase nog onduidelijk is hoeveel grond er precies aangekocht moet worden, tegen welke prijs en met welke woningdichtheden en programma er gerekend moet worden. Voor de locaties in hoofdstuk 7 is een eerste berekening gemaakt maar er is nog geen businesscase of een concept grondexploitatieberekening opgesteld.

Belangrijke aandachtspunten die vanuit planeconomie worden meegegeven zijn:

- Verdeling ruimtestaat (uitgeefbaar, verharding, groen en water) op basis input stedenbouw.
- Kosten gemoeid met water en bodem sturend.
- Verdeling programma 30/30/40 en de grondprijzen.
- De verwervingskosten en het aantal grondeigenaren.
- Civiele kosten die in eerste instantie zijn gebaseerd op bouwkostenkompas referenties.
- Plankosten (uren en doorlooptijden).

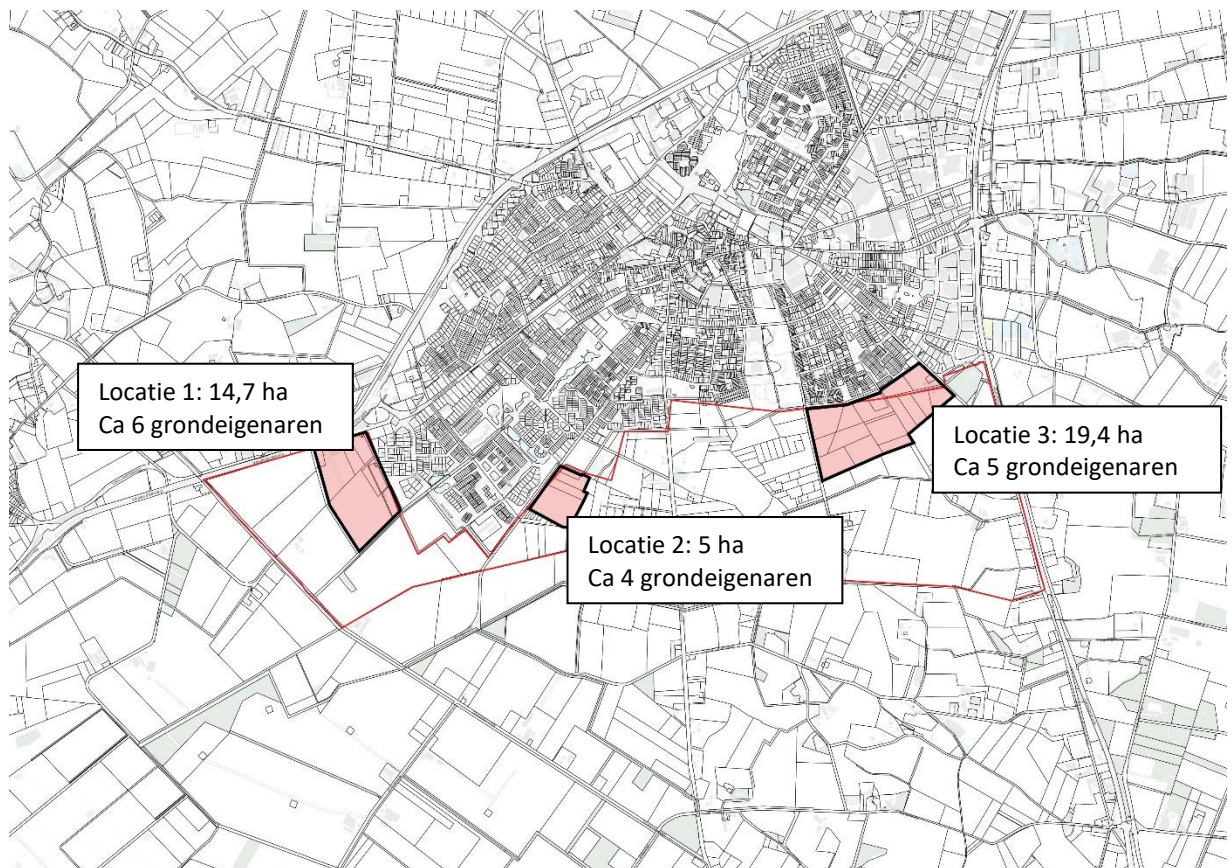
Vanuit kostenooqpunt is het meest efficiënt om één locaties te ontwikkelen. Bij meerdere locaties lopen de projectmanagementkosten, procedurekosten en kosten die gemoeid zijn met bouw-woonrijpmaken en ontsluiting op. Daarom wordt vanuit planeconomie geadviseerd liefst één en maximaal 2 locaties aan te wijzen.

7. Advies

7.1 Locaties

Uit deze locatiestudie voor woningbouw in Lichtenvoorde- Zuid zijn 3 potentiële woningbouwlocaties gekomen, zie figuur 6. Het gaat hierom 14,7 ha ten zuidwesten van Lichtenvoorde (locatie 1), 5 ha ten oosten van de Willem Geurinkstraat, centraal in het onderzoeksgebied (locatie 2) en 19,4 ha gelegen in het oosten van het zoekgebied bij de Aaltenseweg (locatie 3).

Gezamenlijk hebben deze locaties een oppervlakte van 39,1 ha. Voor de geplande toekomstige woningbouwverdichting en de aantallen waarvan is uitgegaan in dit onderzoek (250-350 woningen) is afhankelijk van de woningdichtheid, een oppervlakte nodig tussen de 12,5 en 17,5 ha. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er voldoende oppervlakte beschikbaar is om woningbouw te realiseren. Daarnaast is er binnen het zoekgebied ruimte voor een bedrijventerrein van 15 ha.



Figuur 5: Locaties geschikt voor woningbouw

De locatie die het beste scoort is locatie 3. Deze locatie is ruim 19 ha en daarmee ruim voldoende voor de 250-350 woningen. De locatie heeft een directe ontsluiting met de N313, is aangesloten aan de bestaande kern, afstanden tot voorzieningen valt binnen de landelijke richtlijnen en heeft relatief weinig verschillende grondeigenaren wat aankoop van de gronden kan bevorderen. Wanneer woningbouw wordt ontwikkeld op deze locatie is vanuit het principe water- en bodemsturend nog wel een aanpassingen nodig aan het watersysteem.

7.2 Grondbeleid

Om tot ontwikkeling van deze locaties te komen kan actief grondbeleid gevoerd worden waarbij de gemeente tot aankoop overgaat van gronden of de woningbouw kan aan de markt overgelaten worden (faciliterend grondbeleid).

	ACTIEF GRONDBELEID	PROACTIEF FACILITEREND GRONDBELEID	PASSIEF FACILITEREND GRONDBELEID
ROL	totale regie/sturing en voeren van de grondexploitatie	proactieve houding, verbinden en verleiden	reguliere publieke taak
INSTRUMENTEN	grondexploitatie, exploitatieplan, Wvg, onteigening, (strategische) verwerving, samenwerking met markt, gronduitgifte, planologische procedure	intentie - en anterieure overeenkomst, exploitatieplan, posterieure overeenkomst, samenwerking met markt, planologische procedure	intentie- en anterieure overeenkomst, planologische procedure

Figuur 7: Actief- faciliterend en passief grondbeleid.

Omdat de gewenste woningaantallen voor de kern Lichtenvoorde niet worden gehaald en de vraag naar woningen in Lichtenvoorde nog steeds aanzienlijk is, is actief, of minimaal proactief faciliterend, grondbeleid op z'n plaats. Er moet nader onderzocht worden wat de (beste) mogelijkheden zijn om tot ontwikkeling te komen.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Zutphenseweg 31D
7418 AH Deventer
Postbus 321
7400 AH Deventer

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@antegroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl