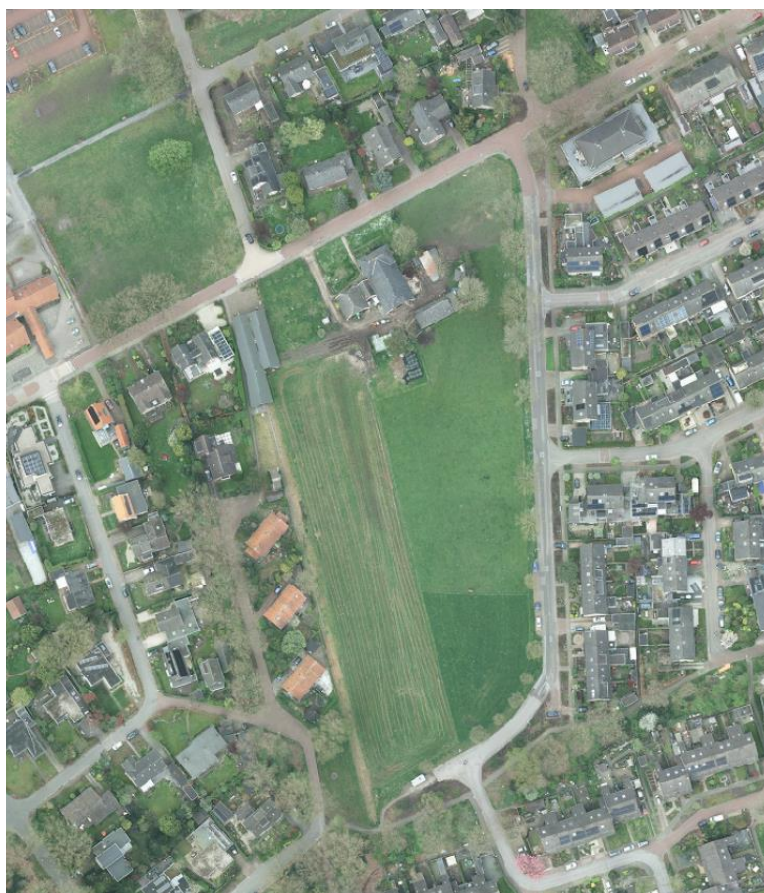


# Startnotitie ontwikkeling locatie 'De Hogekamp' Gorssel



## **Type ontwikkeling**

Facilitair, initiatief ontwikkelaar  
inbreiding

Gemeente Lochem, 15 juli 2025  
Domein Fysiek  
Team Ruimtelijke & Economische ontwikkeling

## Inhoud

Inhoud.....	2
1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding .....	3
1.2 Volkshuisvestelijke opgaven en ambities .....	3
1.3 Plangebied .....	3
1.4 Analyse van het plangebied.....	4
1.5 Beleidskaders.....	10
1.6 Samenhang andere ontwikkelingen/thema's in het gebied .....	11
2. Uitgangspunten.....	12
2.1 Ruimtelijke aspecten.....	12
2.2 Participatie en communicatie .....	15
2.3 Financieel.....	15
2.4 Risico's.....	16
3. Planning en proces .....	16

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In de kern Gorssel ligt de inbreidingslocatie 'De Hogekamp'. De locatie is in de 'Kernvisie Wonen Gorssel', aangewezen als inbreidingslocatie voor circa 25 woningen. In de kernvisie is deze locatie opgenomen als de locatie 'Mogezomp'. De ontwikkelaar heeft in overleg met de familie Mogezomp, die de locatie in eigendom heeft, besloten om de locatie voortaan "De Hogekamp" te noemen. In deze startnotitie worden de belangrijkste vertrekpunten voor de ontwikkeling van deze locatie beschreven.

### 1.2 Volkshuisvestelijke opgaven en ambities

Deze startnotitie is het vervolg op hetgeen in de Kernvisie Gorssel is beschreven over de locatie:

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

*We kiezen voor het benutten van de inbreidingslocatie Mogezomp. De omvang van de locatie maakt dat we nieuwe bebouwing goed kunnen inpassen, met voldoende groene buffer en landschappelijke inpassing. Op de locatie kunnen we ca. 25 woningen realiseren, voor verschillende doelgroepen. Hiermee kunnen we ook een substantiële bijdrage leveren aan de 100 nieuwe woningen die we tot 2030 in Gorssel willen bouwen. We geven hiermee ook invulling aan ons beleidsuitgangspunt 'de ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarin is verwoord dat transformeren en inbreiden voor gaat op uitbreiden. Doel is een efficiënt ruimtegebruik en daarin binnenstedelijke gronden optimaal te benutten voor de verstedelijkingsopgaven. Ontwikkelen van de locatie Mogezomp met woningbouw past daarin. Hiermee kiezen we derhalve voor het invullen van een groene, niet openbare enclave in bebouwd gebied, dat altijd een agrarisch gebruik heeft gekend. Stedenbouwkundig kan met de invulling van deze locatie met woningen, goed worden aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur en sluiten we met de nieuwe woningbouw aan op de bestaande voorzieningen in het dorp, die allemaal relatief dichtbij liggen.*

### 1.3 Plangebied

Het plangebied is indicatief weergegeven op onderstaande luchtfoto en betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Gorssel<sup>1</sup> sectie E, nrs. 9109 (gedeeltelijk) 9110 (geheel), 7572 (gedeeltelijk, betreft openbare ruimte gemeente Lochem).

De locatie ligt tegen de locatie aan waar Woningcorporatie IJsseldal Wonen zes woningen bezit, die mogelijk herontwikkeld worden. Elders in de startnotitie wordt hier nader op ingegaan.

---

<sup>1</sup> Dit betreft de kadastrale gemeente. De locatie ligt in de burgerlijke gemeente Lochem.



*Figuur 1: plangebied (indicatief), ca 11.600 m<sup>2</sup>*

## **1.4 Analyse van het plangebied**

In deze paragraaf wordt het plangebied geanalyseerd. Aan het einde van de paragraaf volgt een aantal conclusies.

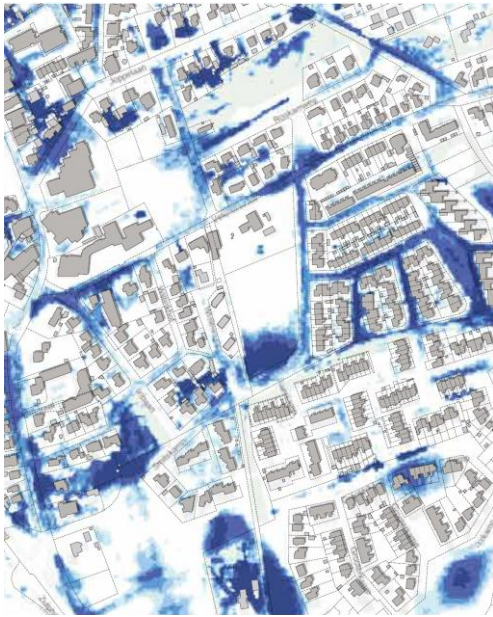
### **Grondeigendommen**

Deze locatie is eigendom van de familie Mogezoomp. Ontwikkelaar Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V. is gemachtigd om namens de familie met de gemeente gesprekken te voeren over de ontwikkeling van de gronden van de familie. De boerderij aan de Veldhofstraat is geen onderdeel van de ontwikkellocatie en blijft in bezit van de familie.

### **Water en bodem**

#### *Water*

Op de onderstaande kaart is te zien wat het gevolg kan zijn van een stevige regenbui. Een stevige regenbui kan eventueel voor wateroverlast in het plangebied zorgen. Dit is in de huidige situatie alleen het geval in het meest zuidelijke deel. Voldoende ruimte voor groen en voor waterberging is daarmee van belang voor een goed functionerend woongebied. De ondergrond van de locatie bestaat uit grove zandgronden, waar infiltratie in principe goed mogelijk is.



*Figuur 2: Water op straat na extreme regenbui (T=100)*

### **Bodem**

Op de nationale bodemkaart is het plangebied niet weergegeven. Dit heeft te maken met het feit dat het plangebied binnen de bestaande kern ligt. Op de hieronder opgenomen bodemkaart is te zien dat het zuidelijke deel van de omgeving bestaat uit een bodem gevormd door hoge enkeerdgronden (grofzand) en dat het (zuid)oostelijke deel van de omgeving bestaat uit laarpodzolgronden (ook grofzand). Verwacht mag daarmee worden dat de locatie zelf uit grove zandgronden bestaat, waar infiltratie in principe goed mogelijk is.

Ook hieronder is de hoogtekaart van AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland) (AHN) weergegeven. Hierop is goed te zien dat de hoogte van het plangebied wisselt. Het noordelijke gedeelte is hoger (ca. 8,5 m +NAP) dan het meest zuidelijke deel (ca. 7,5m +NAP).



*Figuur 3: Bodemkaart*



*Figuur 4: Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN)*

## Cultuurhistorie, landschap en ecologie

### *(Historisch) gebruik van de gronden*

Rond 1920 lag de locatie deels in een open agrarisch gebied. Er waren wel meerdere landschappelijke elementen met opgaande beplanting aanwezig. Deze elementen waren zowel lineair (bijv. houtwallen, struweelstroken) als rechthoekig (bosschages). Het plangebied zelf werd in die periode aan alle zijden door deze elementen omkaderd.

In de jaren '50 was een deel van deze elementen al verwijderd. Alleen aan de west- en de zuidzijde waren nog lineaire elementen aanwezig. Ten westen van de locatie De Hogekamp ligt het voormalige tracé van de tram, die voor de Tweede Wereldoorlog de verbinding vormde tussen Deventer en Zutphen (zie onderstaande themakaart 1950). Aan dit tracé lag ook het iets noordelijker gelegen tramstation van Gorssel (Roskamweide). Het station en de tramlijn zijn opgenomen in de Canon van Lochem en vormen onderdeel van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente.

In de jaren '80 waren de landschappelijke elementen grotendeels verdwenen. Alleen aan de zuidzijde van de locatie lag nog een lineair landschappelijk element. Het plangebied zelf was nog een agrarisch terrein dat geheel open van karakter was. Zowel aan de westelijke als de oostelijke zijde werd het plangebied toen al omkaderd door bebouwing. Het plangebied werd in het verleden dus altijd gebruikt als agrarische grond.



1920



1950



1980



2020

### *Landschap & ecologie*

Zoals bij het onderdeel cultuurhistorie ook al benoemd is, zijn er in de loop van de tijd al veel landschappelijke elementen verdwenen. Aan de zuidzijde van Gorssel liggen nog diverse stevige landschapselementen. In het plangebied zelf zijn echter geen (historische) landschappelijke elementen meer aanwezig.

Er zijn met name aan de zuidelijke en de oostelijke zijde van het plangebied (langs de Manegelaan) vrij grote bomen aanwezig. Het behoud van zoveel mogelijk bestaande landschappelijke elementen zoals specifieke bomen wordt als uitgangspunt aangehouden.

Aan de zuidzijde vinden we een robuuste groene ruimte als onderdeel van een aantal grotere groenstructuren, die door de omliggende woonwijken lopen en hier bij elkaar komen.



*Figuur 5: Themakaart landschappelijke elementen*



*Figuur 6: Themakaart openbaar groen*

### *Functies in het gebied en aanwezige bebouwing.*

Vanuit het plangebied gezien liggen er diverse (centrum)voorzieningen binnen handbereik, te weten een school, een huisarts en diverse winkels. Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt daarnaast de Roskamweide met het voormalige station van Gorssel.



*Figuur 7: Themakaart aanwezige functies*

In de onderstaande afbeelding is de bestaande morfologie (oftewel de bouwmassa) van de bestaande bebouwing weergegeven. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de boerderij aan de Veldhofstraat als hoofdgebouw. Daarnaast liggen er meerdere bijgebouwen in de zin van schuren, garages en dergelijke. De bebouwing in de directe omgeving bestaat voornamelijk uit woonbebouwing van twee lagen met een kap. De bouwmassa's van de bestaande bebouwing (woningen) aan de andere zijdes van het plangebied is beperkt.

De oostzijde van het plangebied wordt gemarkeerd door de Manegelaan met de hieraan gelegen woonbebouwing. Hier staan vooral rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen.



*Figuur 8: Themakaart morfologie  
(bouwmassa / korrelgrootte)*

### *Bestaande structuren*

Ten westen van de locatie De Hogekamp vinden we zes woningen van Woningcorporatie IJsseldal Wonen. Deze woningen zijn gesitueerd op het voormalige tracé van de tram. De woningen van Woningcorporatie IJsseldal Wonen zijn verouderd en vragen forse investeringen om ze te laten voldoen aan de huidige normen. In zijn algemeenheid is er meer behoefte aan meer toekomstbestendige wooneenheden geschikt voor 1 tot 2 persoonshuishoudens. Woningcorporatie IJsseldal Wonen onderzoekt voor deze locatie of en hoe deze woningen het beste aan kunnen sluiten bij de huidige behoefte. Het onderzoek richt zich op de mogelijkheden voor zowel renovatie als nieuwbouw op de huidige locatie. De laatstgenoemde locatie is beschreven in de Startnotitie onderzoek woningbouwlocaties IJsseldal Wonen (Gorssel en Joppe).

Tussen de locatie De Hogekamp en de zes woningen van Woningcorporatie IJsseldal Wonen ligt het langgerekte perceel van Touwslagerij Steenberg. Het betreft hier een van de laatste ambachtelijke touwslagers van Nederland. De rails, die hier liggen zijn, bedoeld voor het ambacht en hebben in die zin geen verband met de voormalige trambaan.

### **Mobiliteit**

Het plangebied wordt aan twee zijden omringd door eenvoudig te bereikbare straten. Aan de noordzijde is dit de relatief doorgaande route Veldhofstraat. Aan de oostzijde van het plangebied loopt de Manegelaan. Dit is een woonstraat die aan de zuidzijde overgaat in de (doodlopende) Haerkamp. Er zijn daarnaast verbindingen met andere woonstraten, zoals de Ruitersweg, de Draflaan en de Haerkamp. Aan de westzijde van het plangebied loopt het Wielewaalpad. Deze straat vormt de ontsluiting voor de zes woningen van de Woningcorporatie IJsseldal Wonen en een vrijstaande woning. Deze ontsluiting loopt aan de noordzijde dood voor autoverkeer. Als wandelroute loopt deze wel door tot de Veldhofstraat. Het Wielewaalpad kan waarschijnlijk geen rol vervullend voor deze ontwikkeling. Het plangebied is wel goed te ontsluiten via de Manegelaan.



*Figuur 9: bestaande ontsluitingen*

### **Milieuaspecten**

Voor het gebied zijn nog geen milieuonderzoeken uitgevoerd. Elders in de startnotitie wordt hier nader bij stilgestaan. Op voorhand zijn er geen belemmeringen vanuit milieu (bodem, stikstof, enzovoort) te verwachten voor deze locatie.

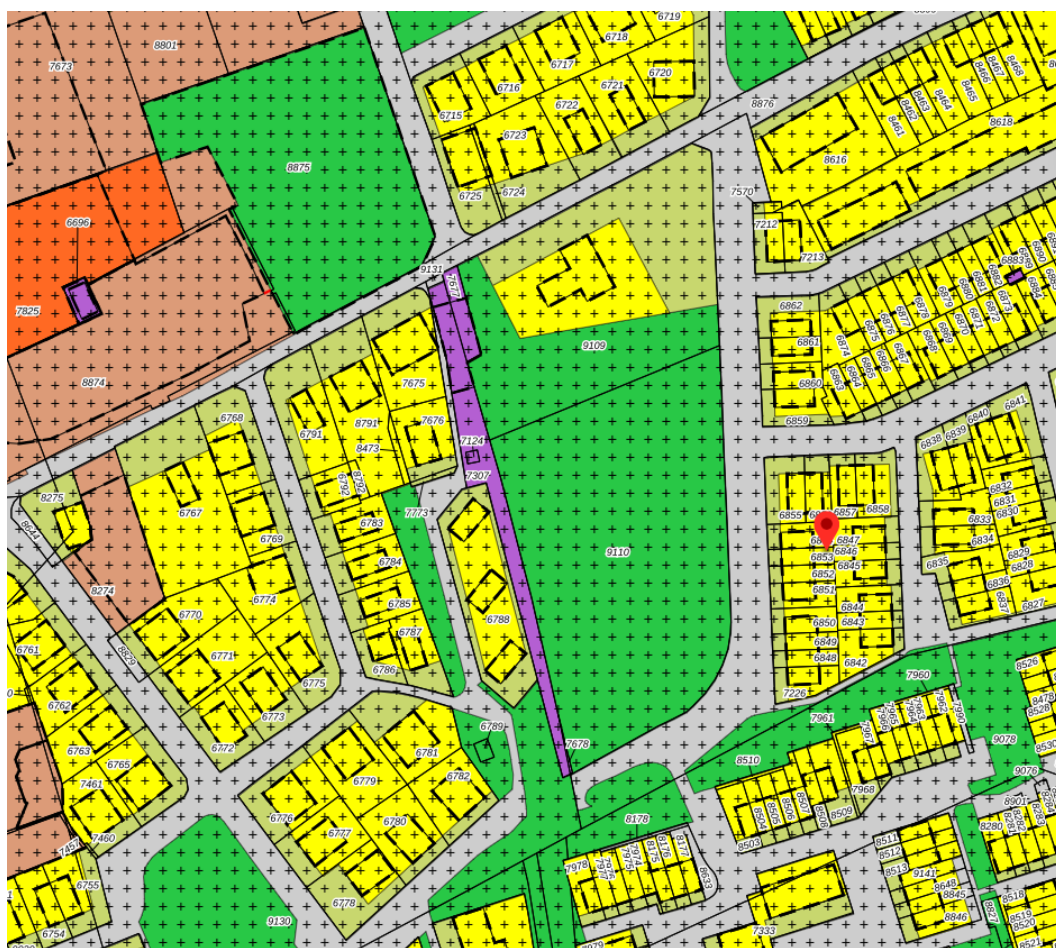
## Conclusie analyse

De analyse laat zien dat er aantal aspecten zijn waarmee in de planvorming rekening gehouden dient te worden. Dit zijn in ieder geval de bestaande bomen in het plangebied en het relatief grote hoogteverschil binnen het plangebied. De aanwezige touwslagerij is een belangrijke ruimtelijke factor binnen de planvorming.

Voor de ontsluiting is vooral de Manegelaan in beeld. Voor het stedenbouwkundig ontwerp kan inspiratie gehaald worden uit de geschiedenis van de plek en de omgeving.

## 1.5 Beleidskaders

Voor de locatie gelden de regels uit het bestemmingsplan “Kern Gorssel” uit 2011. Het paarse gedeelte (touwslagerij) heeft een bedrijfsbestemming. De rest van de locatie heeft een groenbestemming en/of een tuinbestemming. Verder zijn er bestemmingsplannen vastgesteld ter bescherming van eventuele archeologische waarden en voor het thema ‘parkeren’ (verwijst naar de Nota parkeernormen, Gemeente Lochem).



*Figuur 10: Uitsnede uit het bestemmingsplan Kern Gorssel (2011)*

De beoogde woonbebouwing voldoet niet aan het bestaande bestemmingplan. Om woningbouw mogelijk te maken is ruimtelijke procedure noodzakelijk.

Andere relevante (beleids)documenten voor de ontwikkeling zijn:

- Nota Parkeernormen Lochem d.d. 8 november 2021
- Mobiliteitsplan Samen op Weg (4 juli 2022)

- Kernvisie Wonen Gorssel (juli 2022)
- Klimaatadaptatieplan Gemeente Lochem 2021-2025
- Ibor-plan: Visie op integraal beheer van de openbare ruimte (november 2018)
- Gemeentelijk Rioleringsplan Lochem 2021-2025
- Participatie: Samen buurt maken (website gemeente Lochem)
- Biodiversiteitsplan Lochem Natuurlijk (december 2020)
- Cultuurhistorische waardenkaart (2018)

De ontwikkelende partij dient bij de uitwerking van de plannen in beginsel te voldoen aan de voornoemde beleidsstukken.

## **1.6 Samenhang andere ontwikkelingen/thema's in het gebied**

Omdat de locaties De Hogekamp en de woningen die in het bezit zijn van Woningcorporatie IJsseldal Wonen praktisch tegen elkaar aan liggen wordt nadrukkelijk afstemming tussen beide partijen in de planvorming gevraagd, waarbij ook Touwslagerij Steenberg en als actor wordt betrokken. De gemeente ziet de noodzaak voor vernieuwing van het bezit van Woningcorporatie IJsseldal Wonen en wil vanuit een positieve grondhouding meewerken aan het opknappen of herstructureren van de locatie, afhankelijk van de keuze van de corporatie. Hieraan ligt mede ten grondslag de 'Meerjaren samenwerkingsafspraken 2023-2026' tussen onder meer de Gemeente Lochem en Woningcorporatie IJsseldal Wonen, waarin is afgesproken dat Woningcorporatie IJsseldal Wonen tot 2030, 100 sociale huurwoningen toevoegt aan de voorraad.

## 2. Uitgangspunten

### 2.1 Ruimtelijke aspecten

Dit hoofdstuk beschrijft een aantal ruimtelijke aspecten dat van belang is bij de start van de planvorming.

#### Beoogd woningbouwprogramma

Er is nog geen definitief woningbouwprogramma voor de locatie vastgesteld. De Kernvisie voor Gorssel spreekt over ca. 25 woningen op de locatie De Hogekamp. Op 7 juli 2025 is het initiatiefvoorstel 'Aanpassing woningbouwprogramma met ten minste 30% sociale huur' aangenomen<sup>2</sup>. Dit voorstel anticipeert op de Wet Versterking regie volkshuisvesting die wordt nog wordt behandeld in de Eerste Kamer. Deze wet schrijft een 2/3 betaalbare woningbouw voor, waarvan 30 procent sociale huurwoningen. Vanwege de aard van de locatie (weiland, groenbestemming) zouden deze percentages haalbaar moeten zijn.

Het genoemde aantal van ca. 25 woningen is voor deze locatie voorzichtig ingeschat. De gemeente kan welwillend kijken naar enkele woningen meer, mits de focus op betaalbaarheid en een evenwichtige toedeling van functies gewaarborgd blijft. Van Wijnen geeft aan haar verantwoordelijkheid te nemen voor de bouw van sociale woningen. Stedenbouwkundige verkenningen moeten uitwijzen welke mogelijkheden de plek precies biedt. Over de plannen vindt uiteraard participatie plaats.

Bovenstaande betekent dat er op voorhand nog geen exacte duidelijkheid is te geven over het bouwprogramma. De ontwikkelaar wordt daarom gevraagd een plan te ontwikkelen dat zo goed mogelijk rekening houdt met hetgeen hiervoor is beschreven. Programma en prijzen worden definitief contractueel vastgelegd op het moment dat er een anterieure overeenkomst wordt getekend met de ontwikkelaar. Dit gebeurt nadat er een stedenbouwkundig plan is vastgesteld voor de locatie.

#### Stedenbouw

De gemeente Lochem heeft de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van onze dorpen te versterken, zodat het er niet alleen mooier op wordt, maar ook de eigenheid van elk dorp blijft bestaan.

De verdichtingsopgave is welkom maar kan een stedelijk karakter krijgen, wat de luchtige en gevarieerde eigenheid van onze dorpen en de relatie met het landschap zou kunnen aantasten. Om dit te voorkomen stelt de gemeente een aantal principes/uitgangspunten/randvoorwaarden voor waar de ontwikkelaar rekening mee kan houden bij de uitwerking van toekomstige voorstellen:

- Verken en houd rekening met de dorpse structuur van de omgeving
- Onderzoek de stedenbouwkundige & landschappelijke eigenschappen en geschiedenis van de omgeving en houd daar rekening mee bij het bepalen van:
  - a) de relatie/afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing/landschappelijke elementen
  - b) de relatie tussen en de maat van de bebouwde en onbebouwde ruimte (tussen, achter en voor de bebouwing)
  - c) de relatie tussen de openbare- en privé ruimte.
  - d) Voorkom lange straatwanden.
  - e) Draag bij aan de verscheidenheid van bebouwing

Een verscheidenheid van bebouwing is karakteristiek voor de organische ontwikkeling van dorpen. Om dorpseigen te bouwen dient men rekening te houden met onderstaande uitgangspunten:

- Onderzoek het volume, massa, kaprichting en architectuur stijlen van omliggende bebouwing en zorg dat nieuwbouw variatie hieraan toevoegt, de individualiteit van elk huis/gebouw benadrukt en een repeterend karakter van bebouwing voorkomt.
- Binnen deze verscheidenheid van bebouwing is het belangrijk dat de bebouwing zich bescheiden naar zijn omgeving voegt en niet zijn plek als individu opeist. Ondanks de verscheidenheid dient het

---

<sup>2</sup> Minimaal 30% sociale huur, 20% betaalbare koop-laag, 20% betaalbare koop-hoog (of middenhuur) en maximaal 30% dure koop/vrijesector huur

karakter/eenheid van de starten overeind te blijven. Het volume van de bebouwing en de vorm van het dak is hierbij vaak beeldbepalend.

- Zolang er voldoende groene of open ruimte omheen is, zijn ook grotere gebouwen vaak goed in te passen op plekken zoals De Hogekamp. Dit kan een oplossing zijn voor bijvoorbeeld de toevoeging van sociale woningbouw. Drie bouwlagen (indien geen kap wordt toegepast) is hierbij een logisch maximum.

#### *Onderhoud of versterk de relatie met het landschap*

De relatie met het landschap is wat een dorp landelijk laat voelen. Om deze relatie goed te onderhouden of te versterken dient men rekening te houden met de volgende uitgangspunten:

- Inventariseer belangrijke bestaande en mogelijke zichtlijnen binnen het gebied en naar het landschap en houd daar rekening mee in het ontwerp van de nieuwe woningen.
- Behoud zo veel mogelijk bestaande landschappelijke elementen zoals specifieke bomen, houtwallen, en laat het landschap binnendringen in tuintjes, weijtjes, etc.
- Zorg dat op de plekken waar het bestaande landelijk karakter nog sterk aanwezig is in de openbare ruimte, de nieuwe gemeenschappelijke of publieke buiten ruimtes ook landelijk van aard zijn, ongedwongen en informeel. Waar dat niet zo is, overweeg manieren om dit landelijk karakter op zo een manier vorm te geven dat het niet botst met de directe omgeving.
- Erfafscheidingen zijn in kernen binnen het landelijk gebied nog vaak zacht van karakter. Deze bestaan vaak uit hagen of tuinbeplanting. Schuttingen en coniferen zijn meer stads van aard.

#### *Zorg dat parkeren de openbare ruimte niet overheerst*

Rijtjeswoningen met kleine tuinen maar ook appartementen geven vaak een forse parkeerdruk op de openbare ruimte. Om te zorgen dat parkeren niet overheerst dient men:

- de balans tussen groen, parkeren en het woningbouwprogramma vroegtijdig te onderzoeken
- informele (groene) parkeerplaatsen zonder een strakke afbakening of parkeren op straat in te zetten waar mogelijk/passend.
- bestrating in neutrale kleuren te gebruiken aangezien deze in de omgeving opgaan. Expliciete kleuren vervreemden een plek van zijn omgeving en zijn daardoor niet wenselijk.

### **Cultuurhistorie**

In de Kernvisie voor Gorssel is het volgende opgenomen: "Cultuurhistorisch is het voormalige spoortracé een factor. Niet bebouwen van deze historische strook, met een groene buffer ten opzichte van mogelijke nieuwbouw is een vereiste."

Gelet op de ligging van de zes woningen op de voormalige trambaan is geprobeerd met Woningcorporatie IJsseldal Wonen een verkenning uit te voeren om woningen in het geval van sloop- en nieuwbouw, te realiseren op De Hogekamp. Hiermee zou het voormalige tracé van de trambaan vrijgespeeld en hersteld kunnen worden in de vorm van een nieuwe route voor langzaam verkeer die aansluit op het bestaande pad, dat eindigt bij de Zutphenseweg. Deze verkenning heeft niet geleid tot een samenwerking tussen partijen. Dit betekent dat beide locatie apart van elkaar worden ontwikkeld, maar waarbij er wel ruimtelijke afstemming plaats dient te vinden tussen de plannen.

Tussen de locatie De Hogekamp en de zes woningen van Woningcorporatie IJsseldal Wonen ligt het langgerekte perceel van Touwslagerij Steenbergen. Het feit dat hier een touwslagerij gevestigd is, is van grote waarde en dient herkenbaar te blijven. Bij de nadere uitwerking van het ontwerp en/of naamgeving van het gebied houden we hier rekening mee en zetten we in op het maximaal in beeld houden van deze cultuurhistorische waarden.

### **Groen**

In de Kernvisie is afgewogen de locatie bebouwd kan worden. Daar waar sprake is van waardevolle groenstructuren, worden deze gerespecteerd en ingepast. Deze zijn vooral te vinden aan de randen van het ontwikkelgebied. Gemeente is voorstander van robuuste groenstructuren als onderdeel van een plan voor de locatie, waarbij wordt voortgebouwd op bestaande kwaliteiten op en rond de ontwikkellocatie. Snippergroen dient te worden voorkomen.

Het uitgangspunt is om bomen te behouden. Bij de werkzaamheden en de uiteindelijke inrichting van het totaalplan wordt rekening gehouden met deze bomen zowel boven als onder de grond (wortels). Nieuw groen krijgt voldoende ruimte om te kunnen ontwikkelen.

De ontwikkelaar wordt gevraagd om een natuur-inclusieve uitvoering van zowel de gebouwen als de groene omgeving. Dit betekent een groeninrichting die gericht is op de versterking van de biodiversiteit, aansluitend op flora en fauna die in de nabije omgeving (potentieel) voorkomt. Klimaatadaptieve maatregelen kunnen worden uitgevoerd op een manier dat deze ook zorgen voor een versterking van de biodiversiteit.

### **Archeologie**

De locatie valt qua archeologie volledig binnen de dubbelbestemming waarde-archeologie 7. Dat wil zeggen dat er een lage archeologische verwachting is. Niettemin is een inventariserend archeologisch onderzoek verplicht. Dit dient te gebeuren in overleg met de regioarcheoloog.

### **Openbare ruimte**

De herinvulling van het plangebied vindt plaats op eigen terrein. De gemeente zal wanneer openbaar gebied in bezit komt na de herontwikkeling eisen dat deze aan de kwaliteitstandaarden van de gemeente Lochem voldoet. Afspraken hierover volgen in een anterieure overeenkomst.

### **Parkeren**

Er dient bij de planontwikkeling invulling te worden gegeven aan de nota parkeernormen van Lochem. Gedurende het ontwerpproces moet de ruimtevraag voor parkeren worden afgestemd op het woningbouwprogramma, maar ook vice versa. Dat betekent dat wonen, verkeer, parkeren en groen met elkaar in balans moeten zijn.

### **Netcongestie**

Er is in de gemeente Lochem sprake van netcongestie. Nog onduidelijk is wat de gevolgen zijn voor dit plan. Ontwikkelaar is geadviseerd tijdig contact te leggen met de netbeheerder en na te denken over netvriendelijke oplossingen.

### **Omgevingsonderzoeken**

Voor de locatie moeten omgevingsonderzoeken worden verricht. Er zal een QuickScan voor flora en fauna moeten worden uitgevoerd.

Het plangebied ligt buiten de 200 meter van de Deventerweg/N348. Akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Voor de ontwikkeling op de locatie moet een historisch onderzoek (NEN 5725) of een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) worden uitgevoerd. Als uit het historisch bodemonderzoek blijkt dat de locatie verdacht is, dan dient er alsnog fysiek bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Tot slot is een Klic-melding is noodzakelijk, om kabels en leidingen te identificeren.

Vanwege de nieuwbouw moet er een Aeries-berekening (stikstof) worden uitgevoerd. T.a.v. het aspect externe veiligheid is geen onderzoek noodzakelijk. De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor onderzoek naar eventuele onontpofte oorlogsresten.

### **Welstand**

Omdat het te bebouwen gebied buiten de kaders van de huidige welstandsnota valt, is er geen welstandskader. De toetsing van de vergunning op het gebied van uitstraling, materialisering en architectuur wordt uiteindelijk verzorgd door de ambtelijke organisatie van de gemeente. Deze heeft evenwel de mogelijkheid om gebruik te maken van de expertise van de stadsbouwmeester. Omdat er waarschijnlijk sprake is van slechts één bouwende partij op deze locatie kan gewerkt worden aan een goed geïntegreerd ontwerp voor het hele gebied. Gelet op de ligging (binnen bestaande woonwijken) en de omvang van de locatie (klein inbreidingsplan) is een apart welstandskader in de vorm van een beeldkwaliteitsplan niet noodzakelijk.

## 2.2 Participatie en communicatie

Tot op dit moment heeft er nog geen participatie plaatsgevonden over de invulling van de locatie. Het is aan de ontwikkelaar om dit te verzorgen. Van de participatiebijeentkomsten dienen verslagen gemaakt te worden. De ontwikkelaar maakt helder wat resultaten zijn en hoe deze worden verwerkt in de plannen. De ontwikkelaar wordt gestimuleerd om voorafgaand aan het planvormingstraject een participatieplan op te stellen volgens de gemeentelijke handreiking "samen buurt maken". De dorpsraad van Gorssel wordt betrokken in het proces.

## 2.3 Financieel

Het plan betreft een volledig particulier initiatief, waarbij de gemeente een faciliterende rol speelt. Dat betekent dat het een ontwikkeling betreft volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar, waarbij de gemeente haar kosten moet verhalen op de ontwikkelaar. Ook nadeelcompensatie<sup>3</sup> valt hieronder.

Voor de ontwikkelaar gelden de normale risico's bij dergelijke gebiedsontwikkelingen, zoals een veranderende marktsituatie, uitkomsten van omgevingsonderzoeken, enzovoort. Deze kunnen invloed hebben op de woningbouwplannen.

Voor het vervolgproces is het nodig contractuele afspraken te maken. Ontwikkelaar ontvangt hiertoe een intentieovereenkomst. Kostenverhaal van gemaakte en nog te maken kosten zijn hier onderdeel van. In de overeenkomst wordt ook het vervolgproces beschreven. Zodra de plannen definitief zijn en er zicht is op de infrastructurele werken die nodig zijn, wordt er, voorafgaand aan de ruimtelijke procedure een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin worden zaken geregeld die betrekking hebben op de uitvoering van het project.

### *Grondtransacties*

Mogelijk dat als gevolg van de plannen er grondtransacties moeten plaatsvinden. Als dit aan de orde is zal de grond onder marktconforme condities worden geleverd. Afspraken hierover worden gemaakt ten tijde van de realisatieovereenkomst.

### *Beheer*

In het beheerplan voor de openbare ruimte (IBOR) zijn de ambities voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte in onze gemeente vastgelegd. Bij de ontwikkeling van de nieuwbouwplannen op de locatie De Hogekamp wordt toekomstig ruimtelijk beheer integraal bij de planontwikkeling meegenomen. Hierbij wordt teruggegrepen op de principes uit het IBOR-plan. Gedurende de ontwerpfase zal een raming van de te verwachte beheerkosten van de toekomstige openbare ruimte in beeld gebracht worden. Aangezien deze openbare ruimte na realisatie aan de gemeente wordt overgedragen geldt als uitgangspunt dat er materialen worden toegepast met een lage beheerfrequentie.

### *Overige kosten waar rekening mee gehouden moet worden zijn:*

- Nadeelcompensatie komt in het geheel voor rekening van de ontwikkelaar. Dat geldt ook voor onderzoekskosten en eventuele andere bijkomende kosten. Dit wordt in de later op te stellen anterieure overeenkomst opgenomen.
- Aanleg (en één jaar onderhoud en herstel en inboet gedurende één jaar) van de openbare ruimte in het gebied is voor rekening van de ontwikkelaar.
- Kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied komen voor rekening van de ontwikkelaar. Er zullen in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt worden wie wat aanlegt.
- De gemeente moet in de eigen begroting rekening houden met de uitbreiding van het te onderhouden areaal na overdracht van de openbare ruimte.
- Leges, bijvoorbeeld voor een omgevingsvergunning komen voor rekening van de ontwikkelaar.

---

<sup>3</sup> Onder de oude wetgeving werd dit planschade genoemd

## 2.4 Risico's

Er spelen in het gebied geen bijzondere risico's. Uiteraard zijn er de normale risico's bij dergelijke gebiedsontwikkelingen, zoals een veranderende marktsituatie, uitkomsten van omgevingsonderzoeken, enzovoort. Voor omwonenden en de aanliggende touwslagerij zal de ontwikkeling impact hebben op de directe woonomgeving. Dit vraagt om een zorgvuldig vorm te geven proces, waarbij de ontwikkelaar het voortouw neemt.

## 3. Planning en proces

Voor dit plan moet uiteindelijk een omgevingsvergunning worden verleend via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De ontwikkelaar draagt zelf zorg voor de omgevingsonderzoeken en alle stukken die te maken hebben met de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning. De gemeenteraad heeft, tenzij hij hier zelf van afwijkt, voor alle BOPA's in de aangewezen categorieën, bindend adviesrecht. Het college stelt de gemeenteraad in de gelegenheid stelt om, voordat de formele procedure wordt gestart, aandachtspunten voor de ontwikkeling mee te kunnen geven via deze startnotitie. De gemeenteraad wordt daarom gevraagd deze startnotitie en later in het proces, het stedenbouwkundig plan vast te stellen.

De planning van het proces is in eerste instantie aan de ontwikkelaar om op te stellen. Voor nu gaat de ontwikkelaar uit van het opstellen van een plan vanaf het najaar van 2025. In 2026 zou dan de ruimtelijke procedure kunnen volgen. In de uitvoering is aandacht voor de afstemming tussen de verschillen bouwinitiatieven in Gorssel. Vanuit de gemeente worden in ieder geval de volgende processtappen voorgestaan:

Facilitair grondbeleid (initiatief derden)				
Fase	Product / activiteit	Besluit*	Participatie	Inspraak**
<b>Initiatief</b>	<b>Startnotitie (incl. gebiedsanalyse)</b>	Raad	Nee	Ja
	Intentieovereenkomst	B&W		
<b>Definitie</b>	Opstellen ruimtelijke visie (globaal)			
	Bewonersbijeenkomst(en)/digitale raadpleging: toelichting ruimtelijke visie plangebied en ophalen wensen & aandachtspunten		Ja	
	Ruimtelijke visie/kaderstelling voor verdere uitwerking			
<b>Ontwerp</b>	Uitwerken conceptplan op hoofdlijnen			
	Bewonersbijeenkomst(en)/digitale raadpleging: toelichting conceptplan en input ophalen over de (kwaliteit van) de buitenruimte		Ja	
	<b>Stedenbouwkundig plan</b>	Raad		Ja
	Besluit wel/niet afzien adviesrecht BOPA of bevoegdheid vaststellen Omgevingsplan delegeren aan college	Raad		
	Anterieure overeenkomst	B&W		

<b>Voorbereiding</b>	Opstarten ruimtelijke procedure			
	<b>Ruimtelijke procedure</b>	B&W/ Raad		

*\* Ruimtelijke procedure: Bij Tijdelijke alternatieve maatregel via informatiemodel ruimtelijke ordening (TAM-IMRO) of Omgevingsplan besluit gemeenteraad tot vaststelling. Bij Buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) geeft de gemeenteraad advies aan het college.*

*\*\* 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.*