

Verslag Bespreking Epse - Diekman,

Opmaat Wonen: Taken en Vervolg

Aanwezig:

Gemeente Lochem; 5.1.2e (projectleider Diekman Oost)

Opmaat Wonen; 5.1.2e (directeur/eigenaar)

Opmaat Wonen; 5.1.2e (Stagiaire)

Datum: 30 april 2024

Besproken Punten:

- De gemeente is positief over de voorgestelde plannen, met name over het type duurzame en modulaire woning, de vorm van wonen (sociale cohesie), de invulling van de duurzame leefomgeving en het autoluwe karakter.
- Zowel de Gemeente Lochem als Opmaat Wonen geven de voorkeur aan schetsontwerp 1 uit de stedenbouwkundige verkenning van 21 februari 2024 gemaakt door Buro Ontwerp en Omgeving (BOO).

Aandachtspunten voor verdere uitwerking vanuit de werkgroep gemeente Lochem datum 26-04-20:

- De provincie heeft de locatie recentelijk (december 2023) als oud bosgroeiplaats gekenmerkt. Wanneer er wel gekapt wordt hier rekening mee gehouden.
- Voorkeur schetsontwerp variant 1. Opmaat zal deze technisch laten uitwerken, inclusief de aanduiding van privé (voor- en achtertuin) en gemeenschappelijke ruimtes.
- Houd rekening met de bomen i.v.m. bezonning, voldoende daglichttoetreding voor zonnepanelen en blad.
- Het plangebied ligt lager dan de rest van de omgeving. Opmaat geeft aan hier rekening mee te houden met wadi's en overige inrichting van de woningen en fundaties.
- Er wordt gekeken naar waterbeheer, waterdoorlatendheid van wegen en maatregelen voor plant en dier in de omgeving, zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verkenning van BOO.

- Een locatiebezoek kan worden georganiseerd om het stedenbouwkundig ontwerp beter te begrijpen. Opmaat geeft aan dat dit gelijk na de intentie gepland kan worden.
- Mogelijkheden voor een grijswatersysteem worden onderzocht.
- Voor afval wordt gedacht aan grondcontainers in plaats van losse klike's per wooneenheid.
- Verkeer en parkeren worden besproken, waarbij de gemeente positief staat tegenover eventueel deelautogebruik (afhankelijk van aantallen) en het verlagen van de parkeernorm.
- Er zal nog worden nagedacht over calamiteitendoorgangen en de mogelijkheid tot rondrijden, rekening houdend met zwaar verkeer zoals de brandweer.
- Voor pakketlevering wordt gedacht aan een postkast dichtbij de ingang van het terrein.
- De gecombineerde sturingskaart voor het ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving geeft een Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving. Epse, Gorssel en Eefde liggen volledig in het gebied met (grote) aanvullende inspanning om klimaat adaptief te bouwen. Het plan Diekman – Oost voorziet hier al in.
- Nutsvoorzieningen op tijd aanvragen.
- Toerit checken, ligt deze goed op kaart?
- Toegankelijkheid hulpdiensten, breedte, draagkracht weg, 1 of 2 ingangen, bij 1 ingang keerlus
- Bij een ontsluiting aan Dortherweg evt. dijk doorsnijden en daarmee accentueren. Opmaat geeft aan dat er al een ontsluiting bestaat en de dijkuitsparing bestaand is en deze eventueel gebruikt kan worden.
- Hoe openbaar toegankelijk wordt de wijk graag duidelijk aangeven en leefbaar houden.
- Hoe vindbaar is de plek graag rekening houden met dit aspect.
- Hoe garandeer je de mix van doelgroepen, bij eerste verkoop en daarna.

Beheer en Onderhoud:

- Er wordt aangegeven wie wat beheert, zowel door de gemeente als door de bewoners. Een bijlage met het model voor beheer en onderhoud wordt toegevoegd.
- VVE heeft een contract met een derde partij die het groen onderhoud.

- VVE leden kunnen reductie krijgen op de VVE bijdrage wanneer zij deelnemen aan groenbeheer van hun gemeenschappelijk tuin.
- De gemeente onderhoudt de hagen, bomen, wegen (geen paden) en het waternet/riool.

Prijsstelling:

- De gemeente Lochem is nog bezig met een algemeen addendum waarin de prijsniveau's worden aangepast waardoor de 266.500,- als richtnorm hoger zal worden. Dit kunnen wij dan later als prijspeil hanteren en dit als prijspeil regel opnemen in de intentieovereenkomst.
- De door Opmaat Wonen gepresenteerde adaptieve kooprijzen (differentiatie) gelden als richting voor de intentieovereenkomst. Deze adaptieve kooprijzen staan vermeldt in de stedenbouwkundige verkenning op 22 februari 2024. (zie ook de bijlage)

Doelgroepen:

- De gemeente zal de participatie-/consumentenenquête ontvangen van Opmaat Wonen voor opmerkingen en eventuele aanpassingen.
- Flexibiliteit in het bestemmingsplan wordt benadrukt, zodat de modulaire woningtypes aan het einde van de procedure kunnen worden bevestigd, afgestemd op de behoeften.
- Opmaat wil de mogelijkheid hebben om woningen voor dit project (deels) te verhuren, indien daar behoefte aan is. (opnemen in de intentieovereenkomst)

Juridisch:

- De gemeente beschouwt deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) als een reguliere BOPA-procedure, die na 5 jaar verandert in een definitief omgevingsplan.
- Dit geeft ook het permanente karakter weer en zorgt voor financierbare woningen.

Acties Gemeente Lochem:

1. 5.1.2e stuurt binnen ongeveer 2 weken een voorzet van de intentieovereenkomst.
2. 5.1.2e vraagt aan 5.1.2e of huur optioneel is. (opnemen in de intentieovereenkomst)
3. 5.1.2e vraagt na of de woonbehoefte-enquête gezamenlijk gedeeld gaat worden of dat Opmaat Wonen dit zelfstandig doet. Ook wordt besproken of de gemeente samen met Opmaat Wonen de enquête uitzet en of er behoefte is om de vragen in de enquête aan te passen of te beoordelen.

Acties Opmaat Wonen:

1. BOO wordt gevraagd een technische uitwerking te maken van schetsontwerp 1 met gedetailleerde informatie over bomen en hun afstanden tot woningen.
2. Opmaat levert uitgezette onderzoek aan de gemeente voor PVE van GoFlo
3. Reactie en ondertekening van de intentieovereenkomst voor 1 juli 2024
4. Na de intentieovereenkomst afspraak gemaakt op locatie
5. Er wordt onderzoek gedaan naar de uitvoerbaarheid van een grijswatersysteem

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 4