

From: "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>
Sent: 5/17/2024 3:08:11 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>
Subject: Concept intentieovereenkomst Diekman

Dag 5.1.2e

Bijgaand in concept de intentieovereenkomst. Graag samen doornemen of voorzien van je reactie. We moeten ook het bedrag bepalen voor deze fase. Ik heb een voorzet gedaan in Excel. Samen maar bespreken zodra je weer terug bent.

5.1.2e wil je hierin meelesen? Ik heb toch het Epese model gehanteerd dat ik ooit heb opgesteld.

5.1.2e t.k.n. zoals verzocht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | **Strategisch Adviseur Grondzaken & Vastgoed | Afdeling Financiën en Facilitair**



Gemeente Lochem, postbus 17, 7240 AA Lochem | Hanzeweg 8, 7241 CR Lochem

5.1.2e | 5.1.2e [@lochem.nl](mailto:5.1.2e@lochem.nl) | www.lochem.nl | [@gemlochem](https://twitter.com/gemlochem)

Werkdagen: Ma, di, wo, do (oneven weken), vrij (even weken)

INTENTIEOVEREENKOMST

Ontwikkeling bijzondere woonvormen Diekman te Epse

CONCEPT

I De ondergetekenden

De gemeente Lochem,

een publiekrechtelijke rechtspersoon, zetelend in Lochem, aan de Hanzeweg 8, te dezen krachtens artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door afdelingshoofd 5.1.2e handelende ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente hierna te noemen: "De gemeente";

hierna te noemen: 'de Gemeente';

Hegeman Bouwteam

statutair gevestigd te XXX, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer XXXX, rechtsgeldig vertegenwoordigd door XXXXXXXX, directeur, alleen en zelfstandig bevoegd, hierna te noemen:

hierna te noemen "de Initiatiefnemer"

waarbij de Gemeente en de Initiatiefnemer gezamenlijk de "Partijen" zullen worden genoemd.

II Overwegende dat

1. Op 22 mei 2023 de Kernvisie Epse en Joppe is vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem;
2. In de Kernvisie de locatie Diekman is opgenomen als mogelijke extra locatie voor bijzondere woonvormen;
3. Op 12 juni 2023 de initiatiefnemer en de gemeente hebben gesproken over het verkenningstraject Diekman Oost voor Opmaat Wonen.
4. Op 19 juli 2023 (kenmerk 2023-278034) een schriftelijke bevestiging is verzonden voor de verdere verkenning van de locatie.
5. De initiatiefnemer heeft aangegeven met Opmaat Wonen invulling te kunnen geven aan de bijzondere woonvormen en ruimtelijke inpassing en gebruik te maken van de mogelijkheden van de motie van 22 mei 2023 die zich richt op de realisatie van kleinere en betaalbare woningen voor met name jongeren en ouderen in het betaalbare koopsegment tot € 5.1.2b .

6. De Initiatiefnemer voornemens zijn voor eigen rekening en risico het plangebied zoals weergegeven in **bijlage 1** in ontwikkeling te nemen t.b.v. de bouw van modulaire houten woningen voor diverse doelgroepen zoals starters, alleenstaanden, gezinnen en ouderen.
7. De Initiatiefnemer de Gemeente hebben verzocht mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van het initiatief;
8. Initiatiefnemer de grond nog niet volledig in eigendom heeft;
9. Voor het in exploitatie brengen van de grond de medewerking van de Gemeente noodzakelijk is en dat op deze overeenkomst thans de Omgevingswet van toepassing is;
10. Partijen het er over eens zijn, dat de Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding en uitvoering middels de in deze overeenkomst geschetste overlegstructuur moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef-, en woonmilieu binnen het plangebied in relatie tot zijn omgeving, bestaand en nieuw beleid en wet- en regelgeving;
11. Partijen bekend zijn met het veranderende beleid inzake klimaatadaptatie, en Partijen bij de planontwikkeling zo veel mogelijk willen inspelen op de door het Rijk ontwikkelde nationale maatlat klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen;
12. Water en bodem leidend en sturend zijn in de ruimtelijke planvorming;
13. De Gemeente bereid is mee te werken aan het onderzoek van de Initiatiefnemer naar de haalbaarheid van zijn plannen;
14. Initiatiefnemer plannen opstellen en onderzoeken verrichten op grond waarvan de haalbaarheid kan worden getoetst, waarna nadere afspraken tussen Partijen worden vastgelegd;
15. Initiatiefnemer vroegtijdig en in overleg met Gemeente een (uitgebreid) communicatie- en participatietraject opstarten met omwonenden om te komen tot een toekomstbestendig plan.

Partijen zijn het volgende overeengekomen

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is om de haalbaarheid van de plannen van Initiatiefnemer te verkennen en tussen Partijen vast te leggen dat en op welke wijze zij wensen te komen tot de ontwikkeling van het plangebied en daarvoor een anterieure exploitatie-overeenkomst wensen te sluiten. De verkenning dient uiteindelijk te leiden tot een uitwerking in een stedenbouwkundig plan, danwel omgevingsplan of Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) onder de Omgevingswet. Uitgangspunt is dat de exploitatie en de planrealisatie door en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer tot stand komt.

Partijen streven er naar een anterieure overeenkomst met elkaar aan te gaan en daarmee de vaststelling van kostenverhaalsregels onder de Omgevingswet te voorkomen. De anterieure overeenkomst zal gesloten worden nadat de door de Initiatiefnemer opgestelde plannen en onderzoeken zoals in artikel 6.1 bedoeld, zijn beoordeeld en goedgekeurd door de Gemeente.

Artikel 2 Planvorming

Partijen zullen in het kader van deze overeenkomst allereerst overeenstemming trachten te bereiken over:

- a. de uitgewerkte plannen van Initiatiefnemer zoals omschreven in artikel 6;

Ten slotte zullen partijen overeenstemming trachten te bereiken over:

- b. een anterieure overeenkomst en de uitwerking in omgevingsplan of BOPA onder de Omgevingswet, waarin het onder a vermelde als uitgangspunt wordt meegenomen en nader uitgewerkt;

Artikel 3 Overlegstructuur

- 3.1 Partijen treden op regelmatige basis met elkaar in overleg over de voortgang van de plannen en onderzoeken. Partijen zullen hun overleg voeren in een projectteam bestaande uit vertegenwoordigers van beide partijen.
- 3.2 Van alle periodieke vergaderingen zullen verslagen worden gemaakt en aan het projectteam worden verstrekt ter goedkeuring. De verslagen zullen worden opgemaakt door de Initiatiefnemer of hun adviseur.

Artikel 4 De te verhalen kosten

- 4.1 De Gemeente maakt in deze intentiefase in het kader van de voorgenomen ontwikkeling kosten. Deze kosten zijn begroot op in totaal € (zegge: xxxxx) excl. BTW en bestaan uit kosten zoals sectorale advisering, beoordeling stedenbouwkundig plan en procesbegeleiding.
- 4.2 De Initiatiefnemer dienen de in artikel 4.1 vermelde kosten te voldoen door overmaking op rekening van de Gemeente bij de Bank Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage op bankrekeningnummer NLXXXXXXX onder vermelding van 'woningbouw Diekman Epse en wel als volgt:
 - Een eerste betaling ad € XXXXX binnen 5 werkdagen na ondertekening van deze overeenkomst.
 - Een tweede betaling ad € XXXXX uiterlijk binnen 5 werkdagen na de schriftelijke beoordeling door de Gemeente van de in artikel 6.1 vermelde volgende producten:
 - Participatieplan
 - (voorontwerp) Stedenbouwkundig plan/proefverkaveling;
 - (voorontwerp) Inrichtingsplan openbare ruimte in samenhang met beheerplan;

- Een derde betaling ad € XXXX uiterlijk uiterlijk binnen 5 werkdagen na indiening een principeverzoek aan het college van burgemeester en wethouders o.b.v. de in artikel 2 sub a genoemde uitgewerkte plannen.

- 4.3 Naast de kosten die in de intentiefase in rekening worden gebracht, zal de Gemeente bij de Initiatiefnemer kosten in rekening brengen die betrekking hebben op de anterieure fase, voorzover deze kosten nog niet in de intentiefase zijn gemaakt. Deze bedragen zullen derhalve in de anterieure overeenkomst worden opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan de kosten voor:
- De planologische procedure;
 - Kosten voor procesbegeleiding;
 - De juridische kosten uitsluitend ter ondersteuning van de voorgenomen (her)ontwikkeling;
 - Beoordeling inrichtingsplan openbare ruimte;
 - Beeldkwaliteitsplan;
 - Nadeelcompensatie;
 - Bovenwijkse voorzieningen;
 - Civieltechnische kosten;
 - Leges voor vergunningen.

Artikel 5 Verplichtingen Gemeente

- 5.1 De Gemeente stelt een anterieure overeenkomst op nadat Initiatiefnemer in nauwe samenwerking met de Gemeente tot een, naar oordeel van beide Partijen, kansrijk plan binnen de daarvoor gestelde randvoorwaarden, beleid, wet- en regelgeving zijn gekomen.
- 5.2 De Gemeente houdt bij nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.

Artikel 6 Verplichtingen Initiatiefnemer

- 6.1 De Initiatiefnemer dragen ervoor zorg dat in overleg met de Gemeente noodzakelijke plannen worden opgesteld en onderzoeken worden uitgevoerd. Deze plannen en onderzoeken worden ter toetsing voorgelegd aan de Gemeente. Dat betreffen in elk geval:
- Analyse van het plangebied, van de omgeving en van relevant beleid;
 - Participatieplan
 - (voorontwerp) Stedenbouwkundig plan/proefverkaveling;
 - (voorontwerp) Inrichtingsplan openbare ruimte in samenhang met beheerplan/HIOR;

- (voorontwerp) Beeldkwaliteitsplan;
- Bouwprogramma;
- Duurzaamheidsplan, o.a. gericht op klimaatadaptatie, hittestress, water, droogte, biodiversiteit, energievoorziening, gebouwgebonden maatregelen
- Bodemonderzoek;
- Archeologisch onderzoek;
- Hydrologisch onderzoek;
- Milieuonderzoeken naar geluid, ecologie, externe veiligheid, etc.;
- Inzicht in de parkeeroplossing;
- Uitvoerbaarheid in het kader van grondeigendommen;
- Civieltechnische werkzaamheden in de openbare ruimte.

6.2 Bij het opstellen van voornoemde plannen en verrichten van voornoemde onderzoeken dienen in ieder geval de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- Indicatief aantal woningen: 22
- Concept Addendum op de Woonvisie. Vaststelling verwacht Q3 2024;
- De op 23 maart 2023 gepubliceerde nationale maatlat voor klimaatadaptatief bouwen (en de nadien te verschijnen regionale/gemeentelijke uitwerking daarvan), voortvloeiend uit het Nationaal Actieprogramma Klimaatadaptatie. De nationale maatlat gaat onder andere over de klimaatthema's droogte, hitte, wateroverlast, overstroming en biodiversiteit;
- De gemeentelijke Concept Omgevingsvisie, verwachte vaststelling Q3 2024;
- Lochem Natuurlijk, biodiversiteitsplan;
- Het gemeentelijk Mobiliteitsplan 2022;
- Nota parkeernormen 2020
- Cultuurhistorische waardenkaart;
- IBOR-plan, visie op integraal beheer van de openbare ruimte
- Gemeentelijk rioleringsplan 2021-2025
- Klimaatadaptatieplan 2021-2025
- De ontwikkelingen wat betreft duurzaam ontwikkelen en bouwen.

6.3 Initiatiefnemer dient uiterlijk 1 juli 2024 aan te tonen contractuele afspraken te hebben gemaakt met de grondeigenaar in het exploitatiegebied.

6.4 Initiatiefnemer dragen zorg voor een tijdige en adequate participatie in de omgeving en dienen daarvoor een participatie- en communicatieplan ter goedkeuring aan de Gemeente voor te leggen dat voldoet aan de principes van 'Samen buurt maken' van de Gemeente Lochem. De kosten voor de begeleiding van het communicatie- en participatieproces zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

Artikel 7 Goedkeuring door Gemeente

- 7.1 Partijen spannen zich in om, op basis van overleg binnen de overlegstructuur, uiterlijk 31 december 2024 te komen tot goedkeuring van de in artikel 6.1 bedoelde plannen en onderzoeken incl. een planning voor de nadien te verrichten activiteiten.
- 7.2 Indien Partijen geen overeenstemming krijgen over plannen en onderzoeken, spannen Partijen zich in binnen hun overlegstructuur, om zodanige wijzigingen aan te brengen, die noodzakelijk zullen zijn om de goedkeuring als bedoeld in 7.1 alsnog te verkrijgen.
- 7.3 De ((voor)ontwerp) plannen en onderzoeken worden aan het college van Burgemeester en Wethouders ter accordering voorgelegd.

Artikel 8 Ontbinding van de overeenkomst

8.1 Go / No-go

Indien Partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om uiterlijk 31 december 2024 tot overeenstemming te komen over de in artikel 6.1 bedoelde plannen en onderzoeken, kan elk der partijen de overeenkomst beëindigen. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen deze termijn te verlengen. Deze overeenstemming is wel of niet bereikt na indiening van het principeverzoek bij het college door Initiatiefnemer en het besluit op dit verzoek van het college van burgemeesters en wethouders.

8.2 Ontbinding

De in deze overeenkomst gemaakte afspraken gelden tot en met 31 december 2024 of zoveel eerder als tussen Partijen de genoemde anterieure overeenkomst tot stand is gekomen. Ontbinding door één der Partijen is echter mogelijk in de volgende gevallen:

- a. Indien Initiatiefnemer niet hebben voldaan aan de in artikel 6.3 genoemde inspanningsverplichting of indien het niet mogelijk is gebleken een van de in artikel 6.3 genoemde afspraken aan te gaan, danwel gronden te verwerven t.b.v. de boogde ontwikkeling.
- b. Indien uit de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van de plannen van de Initiatiefnemer zou blijken dat de Gemeente negatieve financiële gevolgen ondervindt en dat er plankosten voor rekening van Gemeente komen.
- c. Indien naar oordeel van de Gemeente de uitwerking van de voorgenomen plannen onvoldoende recht doet aan de gewenste kwaliteiten van de leefomgeving of het bestaande en nieuwe beleid en wet- en regelgeving en de Gemeente dientengevolge de uitwerking niet in procedure (omgevingsplan/BOPA) wenst te brengen.
- d. In geval één der Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd.

- 8.3 Enkel in de gevallen in dit artikel bedoeld, heeft de betreffende partij het recht om bij aangetekend schrijven de overeenkomst met de andere partij met onmiddellijke ingang te ontbinden.
- 8.4 Aan een ontbinding op grond van bovenstaande zullen de Initiatiefnemer geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten, zoals omschreven in artikel 4.2.

Artikel 9 Duur van de overeenkomst

- 9.1 Deze overeenkomst treedt in werking per datum van ondertekening.
- 9.2 Deze overeenkomst eindigt na het besluit van het college op het principeverzoek als genoemd in artikel 8.1.
- 9.3 Deze overeenkomst eindigt van rechtswege op 31 december 2024 of eerder, zodra Partijen een anterieure overeenkomst hebben gesloten of wanneer op grond van artikel 8 van deze overeenkomst door (één van de) Partijen besloten wordt tot ontbinding van de overeenkomst.

Artikel 10 Geheimhouding

Indien een partij bij de uitvoering van deze intentieovereenkomst de beschikking krijgt over gegevens, waarvan zij in redelijkheid kan aannemen dat deze door de andere partij als vertrouwelijk worden aangemerkt, zal deze partij deze gegevens geheimhouden, onder voorbehoud van ieders wettelijke verantwoordelijkheden. Deze bepaling blijft tussen Partijen van kracht, ook na beëindiging van deze intentieovereenkomst.

Artikel 11 Geschillen

Geschillen zullen in eerste instantie gepoogd worden in de overlegstructuur te worden opgelost.

Artikel 12 Bijlagen

Bij deze overeenkomst horen onverbrekelijk de volgende bijlagen:

Bijlage 1: kaart van het plangebied

Aldus opgemaakt en ondertekend,

Gemeente Lochem

Hegeman Bouwteam

Naam: Wessel Ruiterkamp
Functie: Wnd. Afdelingshoofd Ruimte
Datum:

Naam:
Functie:
Datum:

Stedenbouwkundige Verkenning Diekman-oost Epse

Vervolg verkennende bespreking
Opmaat Wonen & Gemeente Lochem
22 februari 2024

Het Diekman, Epse

Stedenbouwkundige verkenning

Wat gaan we bespreken?

Proces

1. Wat vooraf ging
2. Communicatie en participatie
3. Van verkenning naar intentie

Doelen:

- Uw ideeën en aandachtspunten

Inhoud

1. Verkenning van de opgave
2. Nota van uitgangspunten
3. Ruimtelijke scenario's
4. Programma

Doelen:

- Verkenning van de opgave
- Uw reflectie op de ruimtelijke scenario's
- Uw reflectie op het programma

Wat vooraf ging

2021: Opmaat Wonen heeft de herontwikkeling intentie van de Camping Diekman-Oost kenbaar gemaakt bij de gemeente Lochem aan de Wethouder Groot Wesselijk

2023: Gemeente Lochem heeft de Kernvisie Epse Joppe vastgesteld waarin de locatie Diekman-Oost wordt genoemd voor bijzonder Vorm van Wonen.

2023: Opmaat Wonen en de Gemeente Lochem hebben een kennismakingsgesprek over een eventuele invulling van de Camping Diekman-Oost. Hier is de verkenning samen besproken en vastgelegd in een verkenningsbrief met uitgangspunten.

2024: Opmaat Wonen heeft op basis van de verkenningsuitgangspunten B00 (Buro ontwerp & omgeving opdrachtgegeven voor een stedenbouwkundige verkenning en QuickScan van de locatie (water/bodem/ecologie)

Opmaat Wonen
t.a.v. Bas Hegeman
Martinusweg 19
7391 AC TWELLO
bas@hegemanbouwteam.nl

uw kenmerk:	2023-278034	datum verzending:	19 juli 2023
ons kenmerk:	2023071274466	behandeld door:	Alexander de Bert
documentnummer:	Verkenningstraject	telefoonnummer:	0573 289 135
onderwerp:	Diekman-Oost voor Opmaat Wonen		

Beste meneer Hegeman,

Op 12 juni 2023 heeft u een gesprek gehad met Wessel Ruiterkamp en Alie Vreemann van de gemeente Lochem over de locatie Diekman-Oost (voormalige camping van Odd Fellows). In deze brief vatten we de woonopgaven samen. Daarnaast geven we aan dat we open staan voor een verdere verkenning van invulling van deze locatie.

Geen (tijdelijk) tiny house project

Vanuit de gemeente was de aanleiding voor het gesprek de motie 'pilot tiny houses'. De heeft de doelstelling om vóór 1 augustus 2023 minstens één locatie aan te wijzen waar gestart kan worden met minstens één pilot met tiny houses. U geeft aan dat het tijdelijke karakter en de wijze van exploiteren van het terrein niet aansluit bij de visie van de eigenaren van de locatie. Zij zoeken naar een definitieve invulling voor de locatie.

Kernvisie wonen Epse/Joppe geeft ruimte voor bijzondere woonvormen

Op 22 mei 2023 stelde de gemeenteraad de Kernvisie wonen Epse en Joppe vast. Deze staat op onze website: <https://www.lochem.nl/wonen-bouw-en-verkeer/woonbeleid/woningbouwplannen/kernvisie-epse-joppe>. De locatie Diekman-Oost is aangewezen als mogelijke locatie voor bijzondere woonvormen. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan zeer betaalbare woonconcepten, collectieve woonvormen voor jong en oud (gericht op onderlinge hulp en ruimten en spullen delen), klein en zelfvoorzienend wonen (zoals tiny houses) en circulaire woningen. Gezien het waardevolle karakter van de locatie in verband met de aanwezig natuur- en landschapswaarden zal een zorgvuldige inpassing de nodige aandacht vragen.

U geeft aan dat u met Opmaat Wonen invulling kunt geven aan zowel de bijzondere woonvorm als de ruimtelijke inpassing.

Motie 'Ruimte voor particuliere initiatieven (tijdelijke) woningbouw'

Naast bijzondere woonvormen gaf u in het gesprek mogelijkheden ziet om gebruik te maken van de mogelijkheden van de motie van 22 mei 2023. Deze motie richt zich op het realiseren van kleinere en betaalbare woningen voor met name jongeren en ouderen. Particuliere grondeigenaren en initiatiefnemers worden uitgenodigd om concrete plannen voor minimaal 5 woningen te melden bij de gemeente.

De gemeente geeft prioriteit aan de realisatie van betaalbare koopwoningen in het segment tot € 266.250. U geeft aan dat het Opmaat concept hierin kan voorzien. Als aandachtspunt geven wij u mee dat de woningen financieel haalbaar moeten zijn. Het scheiden van grond en opstal levert mogelijk belemmeringen op voor het verkrijgen van een hypotheek. Een belangrijk aandachtspunt de gemeente is hoe het financiële plaatje er voor de bewoners uit komt te zien.

Communicatie & Participatie

Informeren – Raadplegen – Adviseren:

- Bij intentie zal Opmaat Wonen omwonenden en direct belanghebbenden informeren over de mogelijke plannen
- Opmaat Wonen zal alle betrokken partijen in staat stellen mee te denken en te praten over de voorgenomen plannen
- Opmaat Wonen zal alle relevante informatie beschikbaar stellen voor participatie in een vroeg stadium
- Voor de participatie heeft Opmaat Wonen een participatie model opgesteld die volledig aansluit bij de participatie richtlijnen (en denkwijzer) conform de nieuwe omgevingswet.



Van verkenning naar intentie

Processtappen:

- Het doel van de verkenning is om een passende woonvorm te ontwikkelen voor Diekman-Oost.
- Opmaat Wonen presenteert aan de gemeente Lochem een onderbouwde verkenning, een voorstel voor het programma en de bijzondere leefomgeving als woonvorm.
- Opmaat Wonen legt uit hoe ze modulaire woningen met duurzame materialen realiseren. (Bouwen in de fabriek geeft meer bouwkwaliteit, beter werkomstandigheden, minder CO2 en minder belasting op locatie.
- Opmaat Wonen streeft ernaar om snel een gezonde leefomgeving te creëren met betaalbare, duurzame woningen voor starters, alleenstaanden en ouderen in een inclusieve buurt waar men naar elkaar omkijkt en waar samen buurtactiviteiten worden ondernomen.
- We willen graag samen het resultaat van de presentatie afstemmen op de opgave en bespreken daarna graag een intentie onder voorwaarden. (met als doel betaalbare huizen bouwen in een duurzame leefomgeving)



Het

5.1.2e

Stedenbouwkundige verkenning

COLOFON

BOO - Buro Ontwerp & Omgeving



adviseurs voor
leefomgeving

Het Diekman - Epse

Datum: 21-2-2024

Projectnummer: 4055.01

Formaat: A3

Adres:

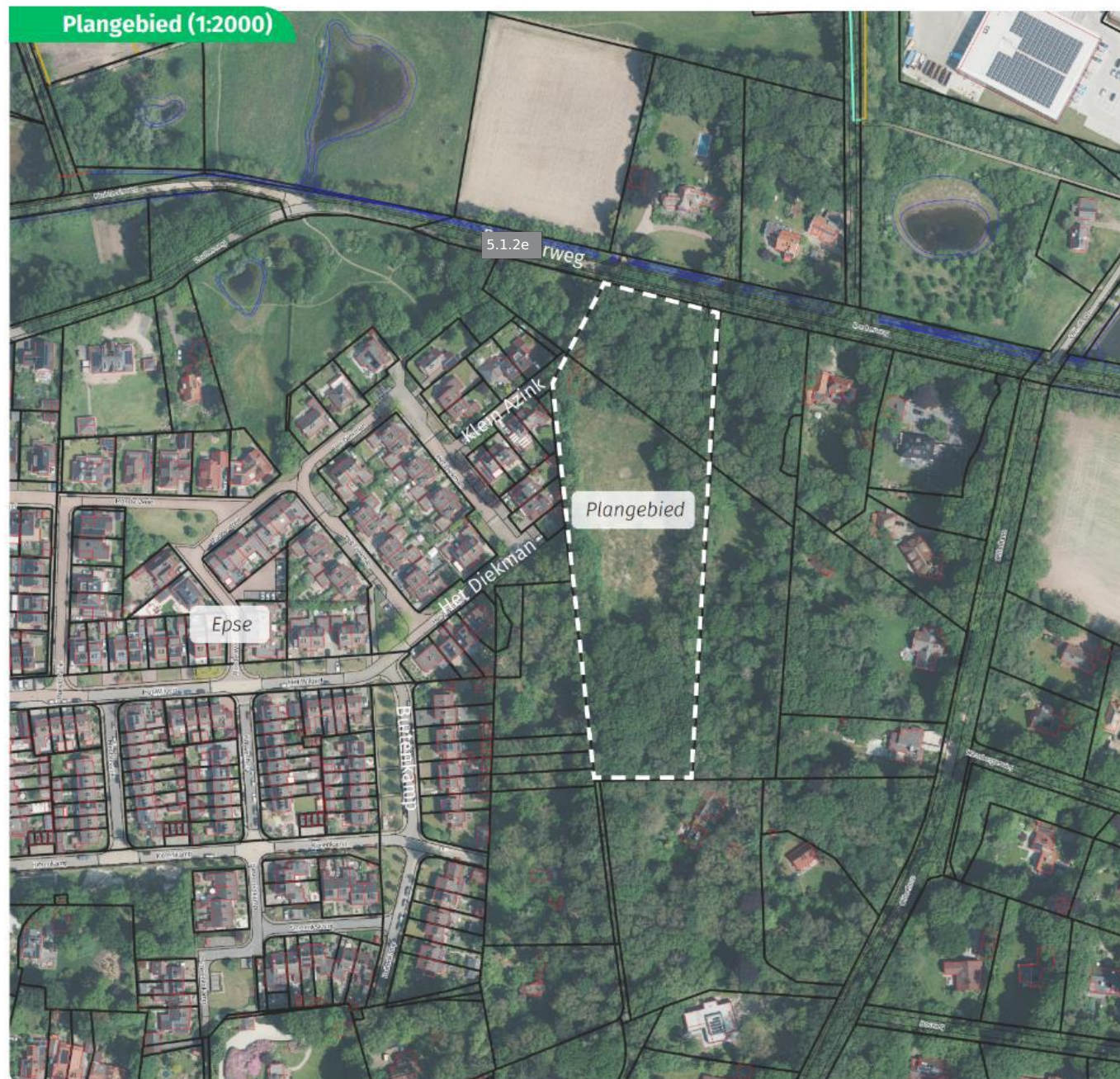
Velperweg 157

6824 MB

Arnhem

I: www.ontwerpenomgeving.nl

E: info@ontwerpenomgeving.nl



Plangebied



Plangebied

4



5



6



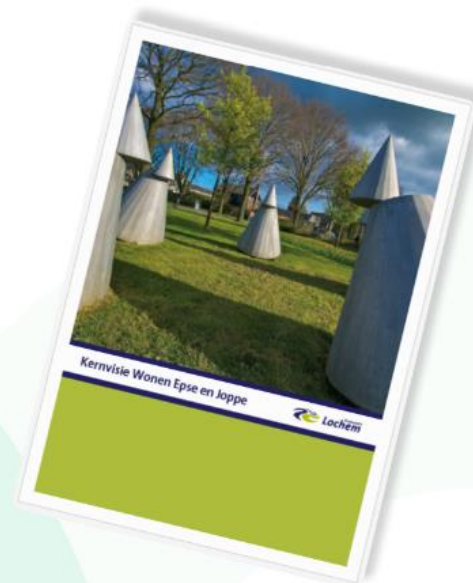
	Enkelbestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie		Enkelbestemming Bos
	Dubbelbestemming Waarde - Bos		Enkelbestemming Wonen

Huidige bestemming

Voor het plangebied geldt het 'Omgevingsplan gemeente Lochem'. Onderdeel van dit omgevingsplan zijn de bruidsschatregels en de bestemmingsplannen.

De bruidsschatregels zijn voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn komen te vervallen en in het omgevingsplan van de gemeente zijn opgenomen. Alle (voorheen of op 31 december 2023) geldende bestemmingsplannen zijn per 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het 'Omgevingsplan gemeente Lochem'.

Ter plaatse van het plangebied zijn nog geen specifieke regelingen opgenomen in het omgevingsplan. Daarom geldt (hoofdzakelijk) het bestemmingsplan 'Kern Epse 2010' dat op 27 juni 2011 is vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem. Op basis van dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', 'Bos' en 'Wonen'. Daarnaast geldt deels de dubbelbestemming 'Waarde - Bos' op basis van het bestemmingsplan 'Kern Epse 2010 Herziening 'Waarde-Bos'', vastgesteld op 13 april 2015.



Op basis van de geldende juridisch-planologische regelingen is de realisatie van het initiatief niet toegestaan. Om het initiatief mogelijk te maken moet daarom een planologische procedure worden doorlopen.

Op 22 mei 2023 heeft de gemeenteraad de Kernvisie wonen Epse en Joppe vastgesteld. De locatie Diekman-Oost is aangewezen als mogelijke locatie voor bijzondere woonvormen. De vorm kan zijn een duurzame collectieve en gezonde leefomgeving met circulaire woningen die een zorgvuldige inpassing zijn voor het waardevolle karakter van de locatie.

In de kernvisie staat op pagina 11 het volgende geschreven; "voor de locatie Diekman-oost Het benutten van de locatie Diekman voor woningbouw kan wel, maar alleen met aanzienlijk minder woningen, waarbij alleen de open plekken en zo min mogelijk houtopstanden gekapt worden. Ook dan kan nog steeds sprake zijn van een te grote inbreuk op het landschap en de natuur. Een zorgvuldige inpassing is nodig. De locatie is mogelijk geschikt voor bijzondere woonvormen. Met een invulling voor bijzondere woonvormen kan naar verwachting ook eenvoudiger een zorgvuldige (landschappelijke) inpassing worden gerealiseerd".

Deze eisen passen goed bij de visie van Opmaat Wonen, Duurzaam modulaire wonen in een gezonde leefomgeving en zijn verwerkt in voorliggende verkenning en inpassing van bijzondere woonvormen.

Plangebied



topo 1870



topo 1900



topo 1970



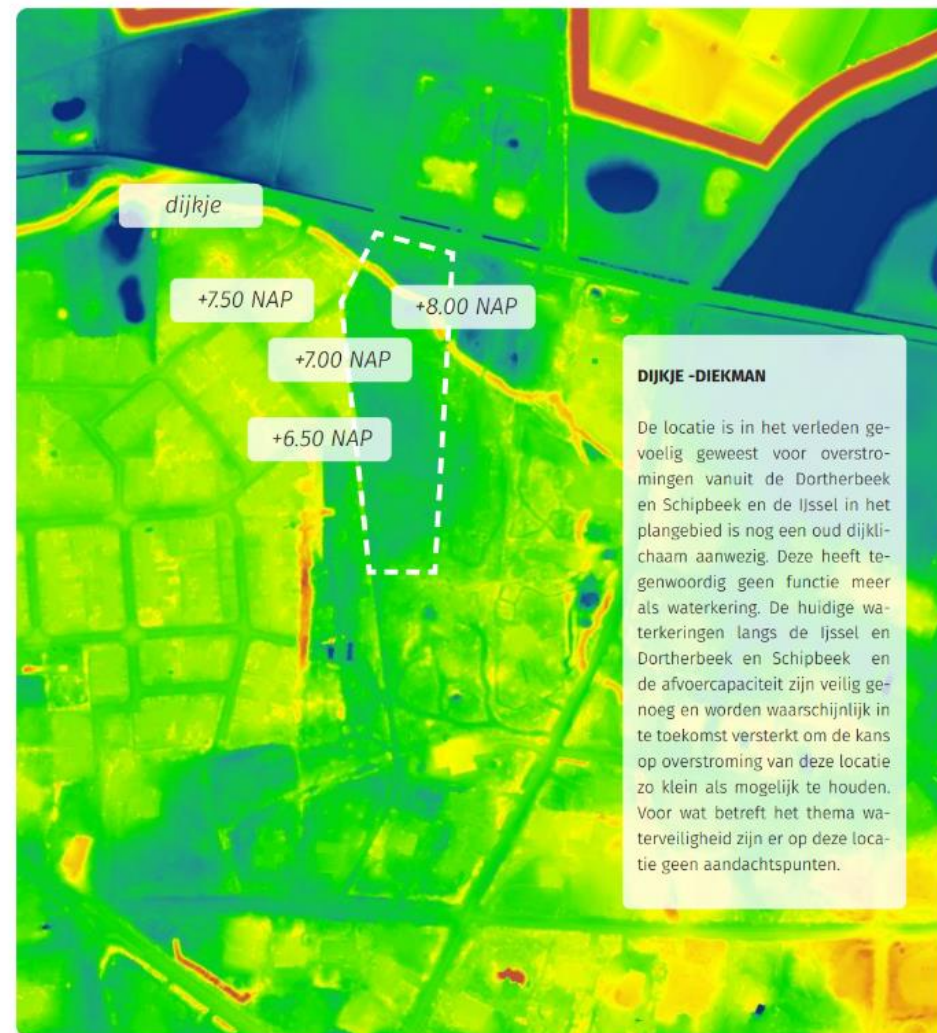
topo 2024

Ontwikkelingsgeschiedenis

- Dijkje (Diekman)
- Oostzijde oud bos
- Westzijde van landschap, naar schietbaan, naar woningbouw ontwikkeld
- Noordzijde Dortherweg, als fraai en smal landweggetje
- Dortherweg is verbinding met buitengebied
- Oostzijde bos met villa's ontwikkeld

Hoogte

- Woningbouw Epse op ca +7.50 NAP
- Westzijde op ca +6.50 NAP
- Dijkje op ca +8.00 NAP
- Noord/oost/zuidzijde rand plangebied op ca +7.00 NAP





Huidige openplek Camping Diekman-Oost

Locatie

1. Identiteit en cultuur
2. Hergebruik
3. Klimaat adaptief
4. Bodem en water

B00

- QuickScan bodem, water en natuur



Voorbeeld Woningen Barli

Woningen

1. In hout (CO2 neutraal)
2. In de fabriek
3. Modulair
4. Hergroeibaar en circulair)

Barli

- QuickScan bodem, water en natuur



Voorbeeld leefomgeving afbeelding van Red Concepts

Leefomgeving

1. Gezond
2. Met elkaar (samen)
3. Natuur-inclusief
4. Energieneutraal

Doelgroep

- Starters, alleenstaanden en ouderen.

Modellen

Ontwerp modellen

Voor deze verkenning is een tweetal modellen gemaakt. Deze worden op de navolgende pagina's via de thema's verder uiteengezet.

Model 01 gaat uit van de bestaande kwaliteit van de open plek in het bos en daarbij het versterken van de bosrand langs die open plek. De bosrand wordt aangevuld met nieuwe beplanting, waardoor een goede overgang van bos naar binnengebied ontstaat. Goed voor mens en dier en een centraal en open binnengebied. Dit model gaat uit van 23 wooneenheden.

Model 02 gaat uit van de cultuurhistorische kwaliteit van het dijkje in het noordelijk deel van het plangebied. De richting van de woningen is gebaseerd op de richting van het dijkje. De woningen zijn geclusterd rondom meerdere kleinere open binnengebieden. Afwijkend ten opzichte van model 01. Ook wordt hier ingezet op het versterken van de bosrand. Dit model gaat uit van 22 wooneenheden.

Thema

-  • Biodiversiteit & Gezondheid
-  • Energie
-  • Hergebruik
-  • Identiteit & Cultuur
-  • Klimaatadaptatie
-  • Sociaal & Maatschappelijk



Schetsontwerp 1 (1:1000)

Legenda

- ① Woningen Barli Base DUO
- ② Nieuwe ontsluiting (auto)
- ③ Langzaam verkeer verbinding / calamiteiten verbinding
- ④ Bestaand bos
- ⑤ Pad
- ⑥ Nestkasten
- ⑦ Marterhoop
- ⑧ Takkenril
- ⑨ Parkeren
- ⑩ Wadi
- ⑪ Versterken bosrand

Voorbeelden natuurinclusief
bouwen, opnemen in woningen



Vleermuiskasten achter gevelwerk



Gevelgroen



Losse of ingebouwde kasten



Insectenvoorzieningen aan gevel



Schetsontwerp 1 (1:500)

Legenda

- ① Barli Base DUO woningen
- ② Bergingen
- ③ Ontsluiting
- ④ Parkeren (natuurlijke halfverharding)
- ⑤ Woonpaden (natuurlijke halfverharding)
- ⑥ Wadi met spelen (+ speelbult)
- ⑦ Vlonderterras (privé)
- ⑧ Bestaande bomen
- ⑨ Nieuwe bomen
- ⑩ Heesterbeplanting (inheems/vruchtdragend)
- ⑪ Groene daken met zonnepanelen
- ⑫ Takkenrillen langs wandelpad
- ⑬ Vlonderterras (collectief)
- ⑭ Bloemrijke rand wadi

Aantal woningen

Barli Base DUO (3700 x 8000) 23 st.

Parkeren

Openbare ruimte (1 pp per woning + 2pp) 25 st.



Schetsontwerp 2 (1:500)

Legenda

- ① Barli Base DUO woningen
- ② Bergingen
- ③ Ontsluiting
- ④ Parkeren (natuurlijke halfverharding)
- ⑤ Woonpaden (natuurlijke halfverharding)
- ⑥ Wadi's met spelen
- ⑦ Vlonderterras (privé)
- ⑧ Bestaande bomen
- ⑨ Nieuwe bomen
- ⑩ Heesterbeplanting/hagen (inheems/vruchtdragend)
- ⑪ Groene daken met zonnepanelen
- ⑫ Moestuin en kas
- ⑬ Bloemrijke berm
- ⑭ Verblijfsruimte (collectief)

Aantal woningen

Barli Base DUO (3700 x 8000) 22 st.

Parkeren

Openbare ruimte (1 pp per woning + 2 pp) 24 st.



Thema's

Voor ons is het ontwerp de basis van deze adaptieve wereld. Een ontwerp dat aansluit bij de bewoners van een omgeving en het hart en identiteit van een gebied. Op deze manier heeft deze ruimte altijd een functie, ongeacht verandering van cultuur of eigenaarschap. Een Nederland dat adaptief is, creëren we door de optimale mix van onderstaande thema's.

Biodiversiteit & Gezondheid

Natuurinclusief betekent dat mens, dier en plant samen in harmonie de ruimte benutten. We integreren ecologie in ons plan, waardoor de biodiversiteit toeneemt en een gezondere leefomgeving ontstaat voor mens en dier.

Voorbeelden van natuurinclusieve maatregelen zijn groene daken, dakpannen voor huismussen, vleermuizenhuizen, wildtunnels en insectenmuren, die ook de luchtkwaliteit verbeteren en het drinkwater schoon houden.

Het Diekman

Vanwege de bosrijke omgeving is deze locatie van nature erg biodivers met een hoge soortenrijkdom. Door de woningen zoveel mogelijk op de open plek te positioneren blijft het grootste deel van de biodiversiteit behouden en hoeven er geen bomen gekapt te worden. We vergroten de biodiversiteit en de kwaliteit van de plek door onder andere een goede bosrand te ontwikkelen. Een goede bosrand bestaat uit een mantel en een zoom. De mantel is een struik- of hak-hout zone. De zoom is een zone met ruigtekruiden.

Door het toepassen van vruchtdragende heesters, bloeiende (dracht)planten voor bestuivers, waardplanten voor het leggen van eitjes van vlinders en voedselbomen voor de eekhoorn de biodiversiteit versterkt worden. Besdragende planten zijn aantrekkelijk als voedselbron voor vogels. Deze zijn verspreid in de centrale zone in het plangebied opgenomen. Aan bomen in het bos of eventueel aan de woningen wordt gewerkt met vleermuiskasten voor aanwezige boombewonende vleermuissoorten.

Daarnaast wordt in het zuidelijk bosdeel, dood hout in takkenrillen toegepast, voor een grotere insectenrijkdom, wat ook andere dieren en vogels aantrekt. Een bijenhotel kan eveneens worden toegepast om de biodiversiteit te ondersteunen. Verder wordt er gewerkt met speciale nestkasten voor egels of kleine marterachtigen.

Samenvattend

- Biodiverse bosrand met zoom en mantelvegetatie
- Vruchtdragende heesters
- Drachtbomen en planten
- Nestkasten voor vleermuizen
- Plaatsen voor egels en marterachtigen
- Takkenrillen
- Bijenhotel



Energie

Energie is een essentieel vraagstuk van ieder ontwerp. Het opwekken en opslaan van energie is cruciaal, met de groeiende vraag naar energie. Op elk niveau passen we de ruimte hieraan aan, van zonnepanelen op daken tot aansluiting op een collectief warmtenet.

Het Diekman

Bij Diekman worden zonnepanelen geïntegreerd in het dakvlak van de Barli Base DUO woningen. Samen met een groendak voor verkoeling, isolatie, vasthouden van water en energieopwekking. De woningen zijn strategisch geplaatst voor optimale bezonning.

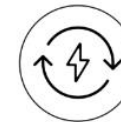
De Barli Base Duo woningen worden industrieel en modulaair geproduceerd in een woningfabriek, zijn ze energiezuinig en verminderen ze CO2-uitstoot.

Parkeerplaatsen zijn bewust aan de rand gesitueerd om autobewegingen binnen het woongebied te minimaliseren en de ruimte voor ontmoeting te optimaliseren. In het ontwerp wordt autogebruik (bezit) ontmoedigd en daarmee het energieverbruik teruggedrongen. Evenals de impact op het klimaat. Dit vertaalt zich naar minder verharding voor parkeerplaatsen in het gebied. Er is rekening gehouden met 1 parkeerplaats per woning.



Samenvattend

- Eigen energie opwekking met geïntegreerd zonnepanelen
- Natuurlijke koeling en isolatie met groene daken
- Meest optimale bezonning woningen
- Industriële en modulaire bouw
- Beperkt energieverbruik tijdens bouw
- CO2 neutrale woningen
- Ontmoedigen van autogebruik (bezit)



Hergebruik

Wij geloven in circulair bouwen en recycleren als de meest duurzame aanpak voor materiaalgebruik. In bestaande bebouwde gebieden gebruiken we bestaande materialen als uitgangspunt, waardoor we plekken opnieuw betekenis geven. Bij nieuwe ontwikkelingen ontwerpen we met het oog op demontage en hergebruik over 10 jaar.

Het Diekman

In het ontwerp van Diekman worden circa 22 tot 23 Barli Base Duo woningen gerealiseerd. Deze woningen worden gerealiseerd in houtskeletbouw, waardoor ze remonteabel zijn. We vermijden het slepen met losse elementen en verankeren materialen niet voor eeuwig, maar hanteren een modulaire en circulaire aanpak.

We streven naar een gesloten grondbalans, waarbij aan- en afvoer van grond wordt vermeden. Gesnoeide houtopstanden worden verwerkt in het bos of gebruikt als speelobjecten in de wadi's, die regenwater opvangen op een duurzame en robuuste manier.

De aanleg van een wadi voor het opvangen van regenwater is de meest duurzame en robuuste manier om met het overvloedige regenwater om te gaan. Dat komt omdat er een minimum aan producten en leidingwerk nodig is om de wadi te laten functioneren. Het water kan vervolgens rustig de bodem in trekken, om opnieuw gebruikt te worden.

Samenvattend

- Modulaire en remonteabele woningen
- Gesloten grondbalans
- Fundering op betonplaten van gerecyclede betongranulaat
- Hergebruik van de huneuze topklaag
- Hergebruik gesnoeide houtopstanden



Biodiversiteit & Gezondheid



Energie



Hergebruik



opmaat[™]
wonen



Thema's

Identiteit & cultuur

De gebiedskenmerken die een plek door de tijd heen heeft gevormd, zijn essentieel voor zijn identiteit. Bij het ontwerpen geven we nieuwe betekenis aan een plek, waarbij de eigen karakteristieken altijd de basis vormen. Denk aan de omliggende bossen of rivieren die de grond van het gebied kleuren. De hoogte, reliëf en klimaat van het gebied zijn tekenend voor een adaptieve ontwikkeling.

Het Diekman

In het ontwerp (1) van Diekman wordt gebruik gemaakt van de open plek in het bos. Deze wordt kracht bijgezet door de woningen in de rand te plaatsen, waarbij het middengebied open blijft en kan fungeren als openbare ruimte en wadi. Dit voor het vasthouden en bergen van regenwater. Hiermee worden de kenmerken van de open plek in het bos benadrukt.

Bewust wordt ook geen gebruik gemaakt van de noordelijke ontsluiting voor autoverkeer, dit om het boskarakter hier zoveel mogelijk in stand te houden, maar ook het landelijke karakter van de Dortherweg wordt hiermee in stand gehouden. Hiermee ontstaat een gebiedseigen ontwerp, kenmerkend voor deze plek.

In het andere ontwerp (2) heeft het bestaande dijke (Diekman) als inspiratie gediend voor de positionering en de richting van de woningen. De hiervoor omschreven noordelijke ontsluiting (voor langzaamverkeer) wordt op een speelse manier verbonden met de zuidelijke ontsluiting voor de auto. Hiermee heeft het oorspronkelijke dijke opnieuw betekenis gekregen voor dit gebied. In beide modellen wordt het bosrijke karakter van de plek verder versterkt door onder andere nieuwe beplanting.

Samenvattend

- Gebiedseigen ontwerp
- Ontwerpen geïnspireerd op de identiteit van de plek
- In stand houden en versterken van het boskarakter
- Nieuwe betekenis voor cultuurhistorische elementen (Diekman)



Klimaatadaptatie

Met de toenemende dreiging van droogte, overstromingen en stijgende zeespiegels is klimaatadaptief bouwen essentieel. In Nederland, een land van innovatie, kijken we zelfs naar manieren om deze veranderingen positief te benutten.

Het Diekman

In het ontwerp voor Diekman wordt gekozen voor de Barli Base Duo woningen, geproduceerd met biobased materialen, als bijdrage aan de klimaatcrisis.

Door de aanwezige begroeiing en bodemopbouw en lage grondwaterstanden verwachten we geen wateroverlast. Regenwater wordt binnen het gebied opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem (wadi), waardoor de effecten van droogte op het gebied door de ontwikkeling niet worden verslechterd. De nieuwe woningen worden verhoogd aangelegd dan de omgeving, overstromingsrisico's te verminderen bij hevige neerslag.

De vele bomen op de locatie bieden bescherming tegen hitte(stress), behouden voor schaduw en verkoeling. Met de ontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de aanwezige bomen die voor schaduw en verkoeling zorgen. De Barli Base Duo woningen zijn gepositioneerd rondom een groene binnenruimte, welke de effecten van hitte verkleint. Ook wordt er een minimum aan nieuwe verharding toegepast, en wordt veel gewerkt met natuurlijke halfverharding, zodat er nauwelijks een toename is voor hittestress.

Bergingscapaciteit wordt binnen het plangebied opgelost door wadi's, groene daken en infiltratiemogelijkheden.

Samenvattend

- Woningen met biobased bouwmaterialen
- Infiltreren van regenwater
- Slim omgaan met hoogteligging en daarmee bestendig bij hevige buien (piekbuien)
- Groene koele wijk door middel van variërende beplanting
- Beperken verhardingen voor infiltratiemogelijkheden en tegengaan hittestress
- Gebiedseigen wateropgave



Sociaal & maatschappelijk

Adaptief bouwen gaat over inclusiviteit voor de toekomst: het creëren van een plek waar elke bewoner volwaardig kan deelnemen. Het is essentieel dat het hart van een plek de mensen voedt met kracht en voldoening, waarbij de culturele historie van belang is. Adaptieve ontwerpen passen zich aan de cultuur van de bewoners aan en zorgen ervoor dat mensen zich thuis voelen in hun omgeving.

Het Diekman

In het ontwerp voor Diekman wordt gestreefd naar een adaptieve leefomgeving waar bewoners samenwerken aan idealen zoals leefbaarheid, gezondheid en ontmoeting. De Barli Base Duo woning is ontworpen om aan verschillende behoeften te voldoen, geschikt voor diverse huishoudens. Beide ontwerpen voorzien in centrale ontmoetingsplekken, bevorderen van sociale interactie en benadrukken welzijn door middel van collectieve groene en eetbare ruimtes, aangevuld met een kas en moestuin.

In de ontwerpen voor het Diekman wordt voorzien in één grote of meerdere kleine centrale en collectieve ontmoetingsplekken. De private ruimtes zijn beperkt tot een eigen vlonderterras, waardoor ontmoeting in de openbare ruimte gestimuleerd wordt. Hiermee ontstaat een plek waar ontmoeting, gezondheid en welzijn centraal staan en waar je gebruik kunt maken van het collectieve groene binnenterrein, met eetbaar groen.

Samenvattend

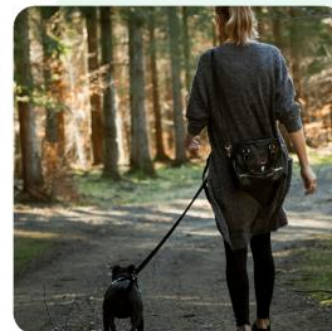
- Adaptieve leefomgeving met ruimte voor ontmoeting
- Betaalbare woning voor diverse doelgroepen
- Collectieve ontmoetingsplekke
- Groen binnen terrein met eetbaar groen



Identiteit & cultuur



Klimaatadaptatie



Sociaal & maatschappelijk





Halfverhard pad



Gezamenlijke tuin



Parkeren (grasbeton)



Parkeren (natuurlijke hafverharding)







Starters

1. 50 tot 60 m² (adaptief)
2. Gestapeld
3. 2 slaapkamers
4. Separate berging
5. Privé tuin 12 m²
6. Gemeenschappelijke tuin
7. VVE lid
8. Prijs vanaf 5.1.2f tot 5.1.2f

Alleenstaanden

1. 50 tot 60 m² (adaptief)
2. Gestapeld of 1 level
3. Slaapkamer + werkkamer
4. Separate berging
5. Privé tuin 12 m²
6. Gemeenschappelijk tuin
7. VVE lid
8. Prijs vanaf 5.1.2f tot 5.1.2f

Ouderen

1. 50 tot 60 m² (adaptief)
2. 1 level (appartement lift)
3. Slaapkamer + logeerkamer
4. Separate berging
5. Privé tuin balkon 12 m²
6. Gemeenschappelijke tuin
7. VVE lid
8. Prijs vanaf 5.1.2f



Voorbeeld leefomgeving afbeelding van Red Concepts

Impressie van een gezonde Leefomgeving Diekman-Oost met Modulaire Woningen van Opmaat Wonen

- Gezonde leefomgeving
- Duurzame woningen (modulaire en remontabel)
- Fabrieksmatig bouwen (kwaliteit, stikstof reductie op locatie, beter kwaliteit)
- CO2 voetprint verkleinen (alles is circulair)
- Betaalbaar (starters, alleenstaanden en ouderen)
- Energie neutraal
- Inclusief natuur (biodiversiteit met de omgeving)
- Klimaat adaptief, (water en bodem)
- Collectief, samen inclusieve buurt, duurzaam veilig en gezond

opmaattm
wonen



Opmaat Wonen

5.1.2e

| 5.1.2e

Twello

opmaatwonen.nl

Diekman raming kosten Gemeente ikv IOK

5/17/2024

Algemeen: verwachting is dat we (Initiatiefnemer en Gemeente) heel 2024 nodig hebben om het plan uit te werken tot het niveau als in de Intentieovereenkomst beschreven (= tot afgeronde Definitiefase en halverwege Ontwerpfase)

Nr	Wat	Uren	Tarief	Totaal
1	Beoordelen stedenbouwkundig plan	5.1.2b		
2	Advisering verkeerskundigen [ontsluiting auto's, fietsers; parkeren]			
3	Advisering openbare ruimte [o.a. landschap, water, riolering, HWA]			
4	Advisering archeologie			
5	Advisering wonen, beleid			
6	Advisering economie			
7	Advisering water			
8	Advisering duurzaamheid, biodiversiteit, natuurinclusief			
9	Advisering en beoordeling milieuonderzoeken			
11	Procesbegeleiding			
12	Algemeen juridische advisering			
13	Advisering, beoordeling en deelname communicatie en participatie			
14	Opstellen intentie overeenkomst			
	TOTAAL			

Raming anterieure fase

	Uur
Begeleiding bestemmingsplan tot vaststelling	nb
Beoordeling VO, DO, bestek en aanbesteding voorzieningen en werken	nb
Vorbereiding en toezicht uitvoering op voorzieningen en werken	nb
Totaal	

Deze opstelling is exclusief de (leges)kosten van de omgevingsvergunningen.
Prijspeil 1-1-2024

Tarief	Totaal
128	#VALUE!
128	#VALUE!
128	#VALUE!
	#VALUE!

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 b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	3, 36
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 16, 17, 35
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	33