

Startnotitie Diekman-Oost Epse

Circa 24 woningen in een bijzondere woonvorm

Type ontwikkeling

Facilitair, initiatief ontwikkelaar
Transformatie/inbreiding

Gemeente Lochem, XXX 2024

Domein Fysiek

Team Ruimtelijke en economische ontwikkelingen

Inhoud

Inhoud.....	2
1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ambitie Lochem	3
1.3 Plangebied	3
1.4 Analyse van het plangebied	4
1.5 Beleidskaders.....	4
2. Uitgangspunten.....	5
2.1 Ruimtelijke aspecten	5
2.2 Participatie en communicatie	7
2.3 Financieel.....	7
2.4 Risico's.....	8
3. Planning en proces	9

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De voormalige camping Diekman-Oost in Gorssel is een locatie in eigendom van Opmaat Wonen. Dit is samenwerkingsverband tussen Opmaat Wonen, Barli en Buro ontwerp & omgeving.

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. In 2021 heeft Opmaat Wonen haar intentie van herontwikkeling van de camping kenbaar gemaakt. In de Kernvisie Wonen Epse en Joppe is de locatie opgenomen Diekman-Oost als bouwlocatie voor een bijzondere vorm van wonen.

In afstemming met de gemeente zijn uitgangspunten geformuleerd en heeft Opmaat Wonen een stedenbouwkundige verkenning en quickscan van de locatie opgesteld.

In deze startnotitie worden de voorlopige plannen toegelicht, maar ook de belangrijkste voorwaarden voor de herontwikkeling beschreven, waar de ontwikkeling in beginsel aan dient te voldoen.

1.2 Ambitie Lochem

De locatie Diekman is als extra locatie geschikt voor bijzondere woonvormen opgenomen in de Kernvisie. Op het moment dat de Kernvisie werd vastgesteld, was er nog geen uitgewerkt plan voor Diekman-Oost. In de kernvisie staat: "Het benutten van de locatie Diekman voor woningbouw kan wel, maar alleen met aanzienlijk minder woningen dan het onderzochte aantal van 40 reguliere woningen, waarbij alleen de open plekken en zo min mogelijk houtopstanden gekapt worden. . Een zorgvuldige inpassing is nodig. Met een invulling voor bijzondere woonvormen kan naar verwachting ook eenvoudiger een zorgvuldige (landschappelijke) inpassing worden gerealiseerd."

Inmiddels ligt er een hoofdopzet. Met dit plan wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de grote vraag naar bijzondere woonvormen voor starters, alleenstaande en ouderen. Dit sluit goed aan bij de ambities van Lochem en hetgeen in de kernvisie is vastgelegd. Het plan sluit ook goed aan bij andere ambities van de gemeente zoals, natuurinclusiviteit, klimaat adaptatie en duurzaam en circulair bouwen.

1.3 Plangebied

Het plangebied is weergegeven op onderstaande luchtfoto en betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Gorssel¹ sectie A, nrs. deels 1439 en deels 1440.



Figuur 1: plangebied

¹ Dit betreft de kadastrale gemeente. De locatie ligt in de burgerlijke gemeente Lochem.

1.4 Analyse van het plangebied

Het plangebied betreft een voormalige camping gelegen tussen Het Diekman aan de oostzijde en het Epserbos aan de westzijde. Aan de noordzijde grenst de locatie aan de Dortherweg.

De locatie is momenteel voorzien van de enkelbestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' en 'Bos' en 'Wonen'. En ruimtelijke procedure is noodzakelijk om het project te verwezenlijken.

1.5 Beleidskaders

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)
- Addendum op de woonvisie 2018-2025 (2022)

De ontwikkelende partij dient bij de uitwerking van de plannen in beginsel te voldoen aan de voornoemde beleidsstukken. Het nu voorliggende plan is nog niet volledig getoetst aan deze beleidsstukken. Wel lijken de plannen (zie paragraaf 2) op het eerste oog goed aan te sluiten bij bestaande ruimtelijke kaders.

2. Uitgangspunten

2.1 Ruimtelijke aspecten

Vorbereidende gesprekken hebben mede geresulteerd in onderstaande schetsontwerp die door ontwikkelaar is opgesteld. Het onderstaande woningbouwprogramma is in deze hoofdpzeta vertaald.



Figuur 2: Schetsontwerp

Schetsontwerp inrichtingsplan

Het ontwerp is geïnspireerd op de identiteit van de plek, waarbij een belangrijk uitgangspunt is het instandhouden en versterken van het boskarakter. Het schetsontwerp gaat uit van de cultuurhistorische kwaliteiten 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. Er wordt ingezet op versterking van de bosrand. Het schetsontwerp gaat uit van 24 woningen.

De private ruimtes zijn beperkt tot een eigen vlonderterras, waardoor ontmoeting in de openbare ruimte gestimuleerd wordt. Het plan voorziet in centrale ontmoetingsplekken, zoals het groene binnenterrein en een gezamenlijke kas en moestuin die in overleg met de bewoners wordt aangelegd.

De voorgaande afbeelding betreft een hoofdpzeta. De plannen worden nader uitwerkt, gedetailleerd, enzovoort. De initiatiefnemer wordt gevraagd daarbij in ieder geval aandacht te hebben voor de volgende zaken:

- Toegankelijkheid/ vindbaarheid van de wijk en woningen
- Afstand woningen tot de bestaande bomen
- Beheer van de 'openbare' ruimte

Beoogd woningbouwprogramma

Het plan gaat uit van circa 24 modulaire duurzame houten woningen in het type appartement of rijwoning variërend van circa 60 t/m 80 m² BVO. Bedoeld voor diverse doelgroepen zoals starters, alleenstaanden, gezinnen en ouderen. Wat betreft de prijscategorieën wordt aansluiting gezocht bij het Addendum op de woonvisie 2018-2025. Initiatiefnemer zal, in afstemming met gemeente, een behoefte onderzoek uitvoeren. De uitkomst van dit onderzoek wordt gedeeld met de gemeente en kan mogelijk leiden tot nieuwe inzichten ten aanzien van het woningbouwprogramma. In overleg met de gemeente wordt daarna het definitieve woningbouwprogramma bepaald.

Vanuit de opgave om een bijzondere woonvorm mogelijk te maken op de locatie is het plan gewenst. Het programma is een welkome aanvulling op het woningaanbod in de gemeente Lochem en specifiek voor Epse.

Groen

Vanwege de bosrijke omgeving is de locatie van nature erg biodivers met een hoge soortrijkdom. Door de woningen op de open plek te positioneren blijft het grootste deel van de aanwezig biodiversiteit behouden en hoeven er nauwelijks tot geen bomen gekapt te worden. Samenvattend worden de volgende maatregelen voorgesteld:

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

De initiatiefnemer wordt gevraagd bij de nadere uitwerking in ieder geval aandacht te hebben voor de volgende zaken:

- Beheer van het bos
- Tref maatregelen voor flora en fauna die ook daadwerkelijk in het gebied (kunnen) voorkomen, maak gebruik van het natuuronderzoek.

Openbare ruimte

De herinvulling van het plangebied vindt plaats op eigen terrein. De gemeente zal in principe geen openbaar gebied in bezit krijgen na de realisatie los van de toegangsweg de parkeerplaatsen. De gemeente denkt mee over de invulling van het terrein. Daar waar aansluitingen op het openbaar gebied gemaakt worden dient dit te voldoen aan de kwaliteitseisen die de gemeente hiervoor eist. Afspraken hierover volgen in een anterieure overeenkomst.

De initiatiefnemer wordt gevraagd bij de nadere uitwerking in ieder geval aandacht te hebben voor de volgende zaken:

- Waterberging, inclusief het beheer en onderhoud
- Toegankelijkheid voor hulpdiensten
- Deels gebruik type (half) verharding

Verkeer en parkeren

Het plangebied krijgt 1 ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en een tweede ontsluiting voor voetgangers en fietsers. Parkeerplaatsen zijn bewust aan de rand van het plangebied gesitueerd om autobewegingen binnen het woongebied te minimaliseren en de ruimte voor ontmoeting te maximaliseren. In het ontwerp wordt autogebruik (bezet) ontmoedigd. Er is rekening gehouden met 1 parkeerplaats per woning.

Bij de planontwikkeling moet in principe voldaan worden aan de gemeentelijke nota parkeernormen. Er geldt op basis van dit beleid een parkeernorm van 1,7. Dit leidt tot een parkeervraag van 38 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren). Met 22 parkeerplaatsen in het schetsontwerp wordt niet voldaan aan de parkeernorm. Echter, omdat het hier een ontwikkeling betreft die qua woonvorm en gebiedsinrichting afwijkt van reguliere ontwikkelingen staan we in beginsel positief tegenover het verlagen van de parkeernorm. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal nadere afstemming over de te hanteren parkeernorm plaatsvinden.

Netcongestie

Nog onduidelijk is wat de gevolgen zijn voor dit plan. Initiatiefnemer is geadviseerd tijdig contact te leggen met de netbeheerder.

Onderzoeken

- Voor de locatie moeten omgevingsonderzoeken worden verricht, hieronder een overzicht van de onderzoeken die in ieder geval moeten worden uitgevoerd. 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;
- Programmering en doelgroep(en);
- Duurzaamheidsplan, o.a. gericht op klimaatadaptatie, hittestress, water, droogte, biodiversiteit, energievoorziening, gebouwgebonden maatregelen
- Bodemonderzoek;
- Archeologisch onderzoek;
- Hydrologisch onderzoek;
- Milieuonderzoeken naar geluid, ecologie, externe veiligheid, stikstof, etc.;
- Inzicht in de parkeeroplossing;
- Civieltechnische werkzaamheden in de openbare ruimte.

Welstand

Omdat het te bebouwen gebied buiten de kaders van de huidige welstandsnota valt, is er geen welstandstoets nodig. De gemeentelijke stedenbouwkundige toetst het plan op ruimtelijke kwaliteit. Het staat de initiatiefnemer vrij om (voor eigen rekening) een vrijblijvend gesprek te organiseren met de gemeentelijke welstandscommissie ter verbetering van de plannen.

2.2 Participatie en communicatie

In samenwerking met de gemeente wordt een participatietraject opgezet. Hiervoor heeft initiatiefnemer een participatie model opgesteld:

- 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.

De initiatiefnemer zal een participatieverslag maken. Het verslag wordt meegenomen bij de beoordeling van de definitieve aanvraag.

Bij de planologische procedure bestaat er de mogelijkheid voor omwonenden om hun bezwaren kenbaar te maken door middel van zienswijzen. Gemeente Lochem behoudt te allen tijde haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.

2.3 Financieel

Het plan betreft een 100% particulier initiatief, waarbij de gemeente een faciliterende rol speelt. Dat betekent dat het een ontwikkeling betreft voor rekening en risico van ontwikkelaar, waarbij de gemeente haar kosten moet verhalen op de ontwikkelaar.

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, wordt er, voorafgaand aan de ruimtelijke procedure een anterieure overeenkomst gesloten.

2.4 Risico's

De hoofdpzet is zorgvuldig voorbereid door de initiatiefnemer. Echter, op dit moment van planvorming zijn er nog risico's denkbaar. Bijvoorbeeld de uitkomsten van omgevingsonderzoeken en de uitdagingen volgend uit netcongestie.

3. Planning en proces

De initiatiefnemer draagt zelf voor de omgevingsonderzoeken en alle stukken die te maken hebben met de uiteindelijk aanvraag omgevingsvergunning.

Voor dit plan moet uiteindelijk een omgevingsvergunning worden verleend via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De gemeenteraad heeft voor alle BOPA's bindend adviesrecht. Het is om deze reden dat het college de gemeenteraad in de gelegenheid stelt om voordat de formele procedure wordt gestart, aandachtspunten voor de ontwikkeling mee te kunnen geven. De gemeenteraad wordt daarom gevraagd om te adviseren op deze startnotitie.

De planning van het proces is in eerste instantie aan de ontwikkelaar om op te stellen. Vanuit de gemeente worden in ieder geval de volgende processtappen voorgestaan:

1. *Behandeling van deze startnotitie (**college**)*
2. *Voorzetting communicatie met de omgeving en geïnteresseerden (door ontwikkelaar)*
3. *Startnotitie aanbieden voor advies (**gemeenteraad**)*
4. *Contractering: intentieovereenkomst.*
5. *Uitwerken plannen in VO, DO*
6. *Contractering: realisatieovereenkomst.*
7. *Aanvraag BOPA (**bij college**)*
8. *Advies opvragen BOPA (aan **gemeenteraad**)*
9. *Vergunningverlening*
10. *Start bouw*