

From: "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>
Sent: 11/8/2024 12:29:28 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@opmaatwonen.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@opmaatwonen.nl>
Subject: RE: Vervolgafspraken proces Diekman-Oost

Dag 5.1.2e,

Hierbij de aangepaste startnotitie. Zou jij het deel onder participatie verder willen aanvullen?

Goed weekend en tot volgende week.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e



5.1.2e | Projectleider – Beleidsmedewerker RO & Erfgoed | Team Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling

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

5.1.2e | 5.1.2e@lochem.nl | www.lochem.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2e <5.1.2e@opmaatwonen.nl>

Verzonden: woensdag 6 november 2024 16:24

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@opmaatwonen.nl>

Onderwerp: Re: Vervolgafspraken proces Diekman-Oost

LET OP! Gemeente Lochem vindt informatieveiligheid belangrijk. Wij waarschuwen voor e-mails van buiten onze organisatie. Klik alleen op links en bijlagen als je de afzender kent en de inhoud vertrouwt.

Dag 5.1.2e,

Dank voor het prettige overleg van zojuist.

Zoals besproken gaan we aan de slag volgens het schema dat hieronder is uitgewerkt. Jullie stellen de startnotitie opnieuw op, nu in het format dat beter aansluit bij de afgesproken procedure. In deze startnotitie wordt ons initiatief als grondeigenaar (Opmaat Wonen BV) beschreven. Dit initiatief vloeit voort uit de kernvisie Epse, waarin de kaders voor woningbouw op deze locatie al eerder zijn vastgelegd. Indien gewenst kunnen we hierbij ook een visieschets toevoegen. (zie in de bijlage nog mij toevoegingen op de eerdere startnotitie)

Ons doel is om de startnotitie begin december ter vaststelling voor te leggen aan de raad. Tot die tijd werken we verder aan de ruimtelijke kaderstelling. Dit doen we op basis van de eerste input van jullie kant en de uitkomsten van de onderzoeken door BOO. Op basis hiervan hebben we inmiddels ook de eerste intentieovereenkomst opgesteld, die we medio januari 2025 verwachten te ondertekenen.

Tevens hebben we een concept participatieplan ontwikkeld, waarbij we de buurt en andere belanghebbenden willen betrekken. Hiermee creëren we ruimte voor hun input. We willen de eerste bijeenkomst voor deze participatie inplannen in

week 4 van 2025. Zoals besproken, verzamelen we daarna alle input om deze in het DO-plan te verwerken. Daarnaast voeren we een woonenquête uit om zeker te stellen dat het woningaanbod aansluit bij de behoeften van de buurt.

Ons streven is om de uitgewerkte Goflo in april 2025 in te dienen. In de bijlage stuur ik je een overzicht van de planning zoals we die nu voor ogen hebben.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Directeur



Martinusweg 17 E 5.1.2e@opmaatwonen.nl

7391 AC Twello M 5.1.2e

T (0571) 76 00 10 I www.opmaatwonen.nl

Deze boodschap is vertrouwelijk. Ongeautoriseerd gebruik is verboden. Opmaat Beheer BV, Twello (KvK: 92232043), en haar groepsmaatschappijen zijn niet aansprakelijk voor onjuiste verzending of schade aan uw systeem.

In onze [privacyverklaring](#) is te lezen hoe wij omgaan met persoonsgegevens.

In our [privacy statement](#) you can read how we handle personal data.



Please consider the environment before printing this email.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Verzonden: woensdag 23 oktober 2024 17:21

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@opmaatwonen.nl>

Onderwerp: RE: Afspraak inplannen en inzicht in ambtelijke kosten, Diekman-Oost / Opmaat Wonen

Dag 5.1.2e,

Komende vrijdag gaat mij niet lukken. Is voor jou een optie:

- Maandag 28 oktober tussen 11:30 en 13:00 uur of na 14:00 uur
- Dinsdag 29 oktober tussen 11 en 13 uur of na 16:30 uur.
- Woensdag 30 oktober via teams tussen 9 en 12 uur.

Volgens de plankostenscan komen de ambtelijke kosten voor de intentiefase op € 26.000,-

Recent hebben college en gemeenteraad het bestuurlijk proces bij woningbouwlocaties vastgesteld. Voor Diekman (voor de gemeente een facilitair plan) geldt het volgende schema:

Facilitair grondbeleid (initiatief derden)				
Fase	Product / activiteit	Besluit*	Participatie	Inspraak**
Initiatief	Startnotitie	Raad		Ja
	Intentieovereenkomst	B&W		
Definitie	Analyse plangebied			
	Opstellen ruimtelijke visie (globaal)			
	Bewonersbijeenkomst(en)/digitale raadpleging: toelichting ruimtelijke visie plangebied en ophalen wensen & aandachtspunten		Ja	
	Ruimtelijke visie/kaderstelling voor verdere uitwerking	Raad		Ja
Ontwerp	Uitwerken conceptplan op hoofdlijnen			
	Bewonersbijeenkomst(en)/digitale raadpleging: toelichting conceptplan en input ophalen over de (beeldkwaliteit van) de buitenruimte		Ja	
	Stedenbouwkundig plan	Raad		Nee
	Anterieure overeenkomst	B&W		
Voorbereiding	Opstarten ruimtelijke procedure			
	Ruimtelijke procedure	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.

De startnotitie zal dus voor besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Groet, 5.1.2e



5.1.2e | Projectleider – Beleidsmedewerker RO & Erfgoed | Team Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling

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

5.1.2e | 5.1.2e | 5.1.2e@lochem.nl | www.lochem.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2e <5.1.2e@opmaatwonen.nl>

Verzonden: maandag 21 oktober 2024 16:33

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Onderwerp: Afspraak inplannen en inzicht in ambtelijke kosten, Diekman-Oost / Opmaat Wonen

LET OP! Gemeente Lochem vindt informatieveiligheid belangrijk. Wij waarschuwen voor e-mails van buiten onze organisatie. Klik alleen op links en bijlagen als je de afzender kent en de inhoud vertrouwt.

Beste 5.1.2e

Hoe gaat het?

Ik loop nog tegen een paar zaken aan met betrekking tot de route en de startnotitie. Voordat we het project goed kunnen opstarten, zou ik graag op zeer korte termijn een afspraak willen plannen om deze punten te bespreken.

Heb jij aanstaande vrijdag wellicht tijd om dit door te nemen? Daarnaast ben ik benieuwd of je al inzicht hebt in de eventuele ambtelijke kosten.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Directeur

opmaatsm
wonen | Duurzaam
modulair ontwikkelen
in het groen

Martinusweg 17 E 5.1.2e@opmaatwonen.nl

7391 AC Twello M 5.1.2e

T (0571) 76 00 10 I www.opmaatwonen.nl

Deze boodschap is vertrouwelijk. Ongeautoriseerd gebruik is verboden. Opmaat Beheer BV, Twello (KvK: 92232043), en haar groepsmaatschappijen zijn niet aansprakelijk voor onjuiste verzending of schade aan uw systeem.

In onze [privacyverklaring](#) is te lezen hoe wij omgaan met persoonsgegevens.

In our [privacy statement](#) you can read how we handle personal data.



Please consider the environment before printing this email.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Verzonden: maandag 7 oktober 2024 14:08

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@opmaatwonen.nl>

Onderwerp: RE: 2023-278034 Aanpassing en Feedback op Pre-concept Intentieovereenkomst Diekman-Oost / Opmaat Wonen

Dag 5.1.2e,

Bedankt voor de update. Ik wacht je bericht af.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e



5.1.2e | **Projectleider – Beleidsmedewerker RO & Erfgoed | Team Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling**

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

5.1.2e | 5.1.2e @lochem.nl | www.lochem.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2e <5.1.2e@opmaatwonen.nl>

Verzonden: donderdag 3 oktober 2024 12:21

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@opmaatwonen.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@opmaatwonen.nl>

Onderwerp: Re: 2023-278034 Aanpassing en Feedback op Pre-concept Intentieovereenkomst Diekman-Oost / Opmaat Wonen

LET OP! Gemeente Lochem vindt informatieveiligheid belangrijk. Wij waarschuwen voor e-mails van buiten onze organisatie. Klik alleen op links en bijlagen als je de afzender kent en de inhoud vertrouwt.

Dag 5.1.2e,

Ik heb de concept startnotitie ontvangen en zijn bezig om deze aan te passen naar de juiste situatie.

Ik verwacht dat we dit eind volgende week naar jou kunnen mailen.

Daarna kan het naar het college voor vaststelling.

Bij vragen bel of mail gerust.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Directeur



Martinusweg 17 E 5.1.2e@opmaatwonen.nl

7391 AC Twello M 5.1.2e

T (0571) 76 00 10 I www.opmaatwonen.nl

Deze boodschap is vertrouwelijk. Ongeautoriseerd gebruik is verboden. Opmaat Beheer BV, Twello (KvK: 92232043), en haar groepsmaatschappijen zijn niet aansprakelijk voor onjuiste verzending of schade aan uw systeem.

In onze [privacyverklaring](#) is te lezen hoe wij omgaan met persoonsgegevens.

In our [privacy statement](#) you can read how we handle personal data.



Please consider the environment before printing this email.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Verzonden: donderdag 29 augustus 2024 10:46

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@opmaatwonen.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@gmpgroup.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@opmaatwonen.nl>; 5.1.2e

<5.1.2e@opmaatwonen.nl>

Onderwerp: RE: 2023-278034 Aanpassing en Feedback op Pre-concept Intentieovereenkomst Diekman-Oost / Opmaat Wonen

Dag 5.1.2e

Vorige week hebben we elkaar gesproken over de overeenkomst en startnotitie. Het is me niet gelukt om voor mijn vakantie de overeenkomst aan te passen, maar ik heb wel een begin gemaakt met de startnotitie. Evenmin is het me gelukt om al een uitspraak te krijgen over het bedrag plankosten, beide hou je van me tegoed.

Ik stuur je hierbij het eerste concept startnotitie. Je zult zien dat ik best wat gekopieerd heb uit jullie stuk. Als je er een blik op wilt werpen heel graag, dan pak ik het na mijn vakantie weer op.

Ik stuur je hierbij ook het BOPA format.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Beleidsmedewerker Ruimtelijke ontwikkeling & Erfgoed | Domein Fysiek

Gemeente Lochem | Postbus 17, 7240 AA LOCHEM | Hanzeweg 8, 7241 CR LOCHEM

5.1.2e | 5.1.2e @lochem.nl | www.lochem.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2e <5.1.2e@opmaatwonen.nl>
Verzonden: maandag 12 augustus 2024 14:22
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@gmpgroup.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@opmaatwonen.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@opmaatwonen.nl>

Onderwerp: Re: 2023-278034 Aanpassing en Feedback op Pre-concept Intentieovereenkomst Diekman-Oost / Opmaat Wonen

LET OP! Gemeente Lochem vindt informatieveiligheid belangrijk. Wij waarschuwen voor e-mails van buiten onze organisatie. Klik alleen op links en bijlagen als je de afzender kent en de inhoud vertrouwt.

Dag 5.1.2e ,

Dank voor je bericht.

Ik maak graag een afspraak bij de gemeente.

Kun jij volgende week maandag 19-8 of dinsdag 20-8 na de middag?

Hoor graag wat mogelijk is?

Van: [5.1.2e] <[5.1.2e]@lochem.nl>

Verzonden: woensdag 31 juli 2024 14:07

Aan: [5.1.2e] <[5.1.2e]@opmaatwonen.nl>

CC: [5.1.2e] <[5.1.2e]@gmpgroup.nl>; [5.1.2e] <[5.1.2e]@opmaatwonen.nl>; [5.1.2e] <[5.1.2e]@opmaatwonen.nl>

Onderwerp: RE: 2023-278034 Aanpassing en Feedback op Pre-concept Intentieovereenkomst Diekman-Oost / Opmaat Wonen

Dag [5.1.2e],

We hebben jullie opmerkingen mbt de conceptovereenkomst besproken en ik heb onze opmerkingen verwerkt (zie bijlage). Volgens mij zijn we er wel bijna.

Ik wil voorstellen om een overleg in te plannen om de puntjes op de i te zetten wat betreft de overeenkomst, maar ook om het te hebben over het programma/prijzen en het vervolgproces.

Ik hoor graag wanneer je zou kunnen. Ik ben zelf in de eerste 2 weken van september afwezig.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e] | Beleidsmedewerker RO & Erfgoed | Projectleider | Afdeling Ruimte

Gemeente Lochem | Postbus 17, 7240 AA LOCHEM | Hanzeweg 8, 7241 CR LOCHEM

[5.1.2e] | [5.1.2e]@lochem.nl | www.lochem.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: [5.1.2e] <[5.1.2e]@opmaatwonen.nl>

Verzonden: woensdag 3 juli 2024 12:44

Aan: [5.1.2e] <[5.1.2e]@lochem.nl>

CC: [5.1.2e] <[5.1.2e]@gmpgroup.nl>; [5.1.2e] <[5.1.2e]@opmaatwonen.nl>; [5.1.2e] <[5.1.2e]@opmaatwonen.nl>

Onderwerp: Re: 2023-278034 Aanpassing en Feedback op Pre-concept Intentieovereenkomst Diekman-Oost / Opmaat Wonen

LET OP! Gemeente Lochem vindt informatieveiligheid belangrijk. Wij waarschuwen voor e-mails van buiten onze organisatie. Klik alleen op links en bijlagen als je de afzender kent en de inhoud vertrouwt.

Beste 5.1.2e

Hartelijk dank voor de pre-concept intentieovereenkomst. We hebben deze intern zorgvuldig bekeken en op verschillende punten aangevuld en aangepast. In de bijlage vind je ons concept met de aangebrachte wijzigingen.

Een belangrijk detail betreft de overwegingen. Hierbij wil ik graag verwijzen naar onze stedenbouwkundige verkenning van 22-02-2024 (zie bijlage), waarop de gemeente een positieve grondhouding (zie antwoordmail bijlage) heeft bevestigd. Deze verkenning bevat enkele cruciale uitgangspunten voor verdere uitwerking, waaronder de doelgroepen en prijsniveaus, welke we hebben geconcretiseerd in de overwegingen van de intentieovereenkomst zie bijlage van deze mail. Hierdoor denken we dat we iets verder zijn dan de jullie voorgestelde overwegingen omschrijven, en we hebben dit zo goed mogelijk proberen te herschrijven.

Ik hoor graag of dit aansluit bij jullie verwachtingen en of we hiermee het juiste uitgangspunt hebben bepaald. Verder is de overeenkomst in lijn met wat wij normaaliter afspreken bij initiatieven als deze. Ik wil echter nog opmerken dat de tekst over eigendom achterhaald is. Wij gaan over tot levering, en het transport vindt uiterlijk plaats voor 30 augustus. Dit wordt nu gepland, dus laten we de intentieovereenkomst opstellen voor deze situatie en deze direct na de levering ondertekenen. Bij ondertekening zullen we het eigendomsbewijs aan jullie overhandigen ter onderbouwing.

Ik hoor graag wanneer ik een definitief concept van jullie kan ontvangen, zodat we de intentie kunnen bekrachtigen.

Als jij nog vragen of opmerkingen hebt hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Directeur

opmaat
wonen

Duurzaam
modulair ontwikkelen
in het groen

Martinusweg 17 E 5.1.2e [@opmaatwonen.nl](mailto:5.1.2e@opmaatwonen.nl)

7391 AC Twello M 5.1.2e

T (0571) 76 00 10 I www.opmaatwonen.nl

Deze boodschap is vertrouwelijk. Ongeautoriseerd gebruik is verboden. Opmaat Beheer BV, Twello (KvK: 92232043), en haar groepsmaatschappijen zijn niet aansprakelijk voor onjuiste verzending of schade aan uw systeem.

In onze [privacyverklaring](#) is te lezen hoe wij omgaan met persoonsgegevens.

In our [privacy statement](#) you can read how we handle personal data.



Please consider the environment before printing this email.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Verzonden: maandag 24 juni 2024 20:33

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@opmaatwonen.nl>

CC: 5.1.2e @opmaatwonen.nl' <5.1.2e@opmaatwonen.nl>

Onderwerp: RE: 2023-278034 Verkenningstraject Diekman-Oost / Opmaat Wonen

Dag 5.1.2e,

Hierbij stuur ik je de concept intentieovereenkomst. Ik heb nog een aantal aandachtpunten in de kantlijn staan en mijn collega planeconoom moet ook nog een aantal wijzigingen/aanvullingen doorvoeren incl. de berekening gemeentelijke plankosten. Vorige week is in het college onze werkwijze / het proces bij woningbouwontwikkelingen besproken. Er gaat nu een voorstel richting de raad om dit proces verder te stroomlijnen en te uniformeren. Het gevolg is wel dat besloten is dat ook voor initiatieven van derden, zoals Diekman, een (beknpte) startnotitie moet worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Ik ga daar mee aan de slag. We kunnen wel verder met de intentieovereenkomst, maar de feitelijke ondertekening kan pas na de raadsbehandeling.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Beleidsmedewerker RO & Erfgoed | Projectleider | Afdeling Ruimte

Gemeente Lochem | Postbus 17, 7240 AA LOCHEM | Hanzeweg 8, 7241 CR LOCHEM

5.1.2e | 5.1.2e@lochem.nl | www.lochem.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>

Verzonden: maandag 6 mei 2024 09:00

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

CC: 5.1.2e @opmaatwonen.nl' <5.1.2e@opmaatwonen.nl>; 5.1.2e @opmaatwonen.nl' <5.1.2e@opmaatwonen.nl>

Onderwerp: RE: 2023-278034 Verkenningstraject Diekman-Oost / Opmaat Wonen

LET OP! Gemeente Lochem vindt informatieveiligheid belangrijk. Wij waarschuwen voor e-mails van buiten onze organisatie. Klik alleen op links en bijlagen als je de afzender kent en de inhoud vertrouwt.

Dag 5.1.2e,

Dank voor je mail.

Wij hebben ook een verslag gemaakt met daarin onze acties en overige besproken punten. Ik zal 5.1.2e vragen dit naar jou en mij te verzenden.

Nog een kleine vraag zou jij in het vervolg mij willen mailen op 5.1.2e @opmaatwonen.nl

Fijne dag nog!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Algemeen Directeur



Martinusweg 19 E 5.1.2e @hegemanbouwteam.nl

7391 AC Twello M 5.1.2e

T 0571 26 20 63 I www.hegemanbouwteam.nl

Volg ons via [Facebook](#) of mij via [LinkedIn](#)

Van: 5.1.2e <5.1.2e @lochem.nl>

Verzonden: woensdag 1 mei 2024 15:31

Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hegemanbouwteam.nl>

Onderwerp: RE: 2023-278034 Verkenningstraject Diekman-Oost / Opmaat Wonen

Dag 5.1.2e,

Naar aanleiding van ons gesprek van gisteren zou ik je de eerste opmerkingen vanuit onze kant op de stedenbouwkundige verkenning Diekman-Oost Epse doorsturen. Ik heb er geen mooi verhaal van gemaakt, maar ik hoop dat je er wijs uit kunt. Als je vragen hebt hoor ik het natuurlijk graag.

Natuur en Landschap

- Wordt er echt geen boom gekapt?
- Oude bosgroeiplaats (provinciaal beleid (dec. 2023)).



Gedeputeerde Staten staan herbeplanting op andere grond niet toe als: de gevelde of tenietgegane houtopstand op een locatie stond waar:

1. een [oude bosgroeiplaats](#) ligt; en
2. het landgebruik sinds 1832 zonder onderbrekingen uit bos heeft bestaan.



- Oostzijde lijkt oude bosgrond, westzijde niet plan die kant opschuiven? Overleg provincie noodzakelijk, aantonen dat westzijde geen oude bosgrond is.
- Beheer bos aandachtspunt, zeker wanneer dit naar VVE gaat, vraagt ander beheer dan regulier groen.
- Bomen staan erg dicht op woningen. Dit gaat zeer waarschijnlijk klachten opleveren ivm bezonning, zonnepanelen, blad.
- Locatie is laag/nat, ophogen terrein?

- Tref maatregelen voor plant en dier die ook daadwerkelijk in gebied (kunnen) voorkomen, maak daarbij gebruik van het natuuronderzoek

Erfgoed



- Archeologie waarde 7: laag oz vanaf 2.500 m2 verstoring dieper van 30cm.

Civiel

- Ik kwam vorige week de gecombineerde sturingskaart voor het; ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving, tegen. Dit is een nieuwe kaart met bestaande data om bewust te maken **waar** het beste gebouwd kan worden.

[Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving \(arcgis.com\)](https://arcgis.com) (website vraagt om in te loggen, maar deze kun je annuleren).

Epse, Gorssel en Eefde liggen volledig in het gebied met (grote) aanvullende inspanning om klimaat adaptief te bouwen.

Wellicht al wel bekend; maar wil het jullie wel meegeven, dat dit wat kan gaan betekenen voor o.a. Diekman-Oost. En dat er extra inspanningen te verwachten zijn om de kans op overstroming in deze gebieden op een acceptabel niveau te brengen (doelmatigheid, kosten, baten, geen extra druk leggen op andere [woon]gebieden etc.).

- Nuts wees op tijd!!
- Grondwaterstand icm nuts?
- Hergebruik water? Grijswater systeem
- Beheer en onderhoud wadi moet goed vastgelegd worden, voorkeur voor variant 1
- Natuurlijke halfverharding kan zeer hard en ondoorlaatbaar voor water worden, wellicht toch voorkeur grasbeton oid?
- Afvalpunt aan begin van de wijk, eventueel mogelijkheid ondergrondse containers onderzoeken.

Verkeer en parkeren

- Toerit checken, ligt deze goed op kaart?
- Toegankelijkheid hulpdiensten, breedte, draagkracht weg, 1 of 2 ingangen, bij 1 ingang keerlus
- We staan positief tegenover deelautogebruik met verlaging parkeernorm
- Bij toch ontsluiting aan Dortherweg evt. dijk doorsnijden en daarmee accentueren
- Pakketdiensten?

Stedenbouwkundig

- Hoe openbaar toegankelijk wordt de wijk
- Hoe vind je de plek
- Hoe garandeer je de mix van doelgroepen, bij eerste verkoop en daarna.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Beleidsmedewerker RO & Erfgoed | Projectleider | Afdeling Ruimte

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

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>

Verzonden: dinsdag 9 april 2024 17:20

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Onderwerp: RE: 2023-278034 Verkenningstraject Diekman-Oost / Opmaat Wonen

LET OP! Gemeente Lochem vindt informatieveiligheid belangrijk. Wij waarschuwen voor e-mails van buiten onze organisatie. Klik alleen op links en bijlagen als je de afzender kent en de inhoud vertrouwt.

Beste 5.1.2e

Ik wil graag een update vragen over onze voorgenomen plannen en specifiek of er al een schriftelijk principeakkoord is opgesteld met de bijbehorende voorwaarden. Deze voorwaarden zijn essentieel voor het opzetten van het GoFlo-concept, waarover ik morgen een gesprek heb met BOO (Buro Ontwerp & Omgeving). Om deze reden willen we twee specifieke afspraken inplannen:

1. Bespreking Principeakkoord en Voorwaarden:

- We richten ons op het realiseren van ongeveer 22 modulaire duurzame houten woningen, bedoeld voor diverse doelgroepen zoals starters, alleenstaanden, gezinnen, en ouderen.
- De prijscategorieën variëren van circa €266.950 tot €325.000, afhankelijk van factoren zoals infrastructuur en het type woning appartement en rijwoning en m2/per woningen variërend van 60 t/m 80 m2 BVO. Graag de voorwaarde formuleren met enige ruimte om deze later na het behoefte onderzoek af te stemmen op de vraag.
- We streven voor ons project altijd naar een duurzaamheidsniveau volgens de Opmaat Wonen Duurzaamheidsgids. Deze neem ik graga samen door.
- Wij gaan uit van een reguliere Bopa-Procedure (dus niet een uitgebreide procedure)
- Is er een anterieure overeenkomst nodig? Zo ja graag een concept opstellen.

2. Opstarten Vooroverleg Bopa-procedure:

- Tijdens dit overleg willen we het GoFlo-concept, het participatieproces, behoefteonderzoek, doelgroepen, prijscategorieën, en de planning, rollen, en taken bespreken.

Daarnaast, voor het voorbereiden van een DO-schetsplan stedenbouw en het betrekken van omwonenden bij de ontwikkeling, is een principeakkoord van cruciaal belang. We zijn al gestart met de voorbereiding van het concept GoFlo en willen eventuele weerstand tegen het plan minimaliseren.

Ook bespreken wij morgen met BOO de aanvullende onderzoeken waarvan ik eerder een offerte naar jou heb verzonden, onderzoeken relevant zijn voor de ontwikkeling maar niet noodzakelijk zijn als er geen bomen worden gekapt waarin bij variant 1 of 2 ook geen sprake van is. Ik hoor graag vanuit de gemeente hoe zij deze aanvullende onderzoeken zien heb je al reacties voor mij?

Kun je mij informeren over de voortgang en het vastleggen van het principeakkoord en de voorwaarden, zodat we een start kunnen maken met het vooroverleg?

We kunnen anders ook even bellen om het e.a. af te stemmen. Het is de bedoeling om het vastteleggen zodat de verdere acties in uitvoering eerst bij Opmaat liggen, het hoeft de gemeente nog even geen tijd te kosten maar voor de voortgang is het goed om het e.a. vast te leggen zodat wij daarna de GoFlo in concept kunnen voorbereiden.

Als je nog vragen of opmerkingen hebt hoor ik dat graag.

Hartelijk dank voor je medewerking.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Algemeen Directeur



Martinusweg 19 E 5.1.2e@hegemanbouwteam.nl

7391 AC Twello M 5.1.2e@hegemanbouwteam.nl

T 0571 26 20 63 I www.hegemanbouwteam.nl

Volg ons via [Facebook](#) of mij via [LinkedIn](#)

Van: 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 2 april 2024 12:29

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Onderwerp: 2023-278034 Verkenningstraject Diekman-Oost / Opmaat Wonen

Dag 5.1.2e,

Excuus, in de bijlage alsnog de bijlage.

Hoor graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Algemeen Directeur



Martinusweg 19

E 5.1.2e @hegemanbouwteam.nl

7391 AC Twello

M 5.1.2e

T 0571 26 20 63

I www.hegemanbouwteam.nl

Volg ons via [Facebook](#) of mij via [LinkedIn](#)

Van: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Verzonden: dinsdag 2 april 2024 12:20

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>

Onderwerp: RE: 2023-278034 Verkenningstraject Diekman-Oost / Opmaat Wonen

Dag 5.1.2e,

De bijlage ontbreekt, zou je deze alsnog willen opsturen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Beleidsmedewerker RO & Erfgoed | Projectleider | Afdeling Ruimte

Gemeente Lochem | Postbus 17, 7240 AA LOCHEM | Hanzeweg 8, 7241 CR LOCHEM

5.1.2e | 5.1.2e@lochem.nl | www.lochem.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>

Verzonden: vrijdag 29 maart 2024 16:18

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>

Onderwerp: RE: 2023-278034 Verkenningstraject Diekman-Oost / Opmaat Wonen

LET OP! Gemeente Lochem vindt informatieveiligheid belangrijk. Wij waarschuwen voor e-mails van buiten onze organisatie. Klik alleen op links en bijlagen als je de afzender kent en de inhoud vertrouwt.

Beste 5.1.2e

Hartelijk dank voor je bericht. We waarderen het zeer dat Wethouder Marja Eggink groen licht heeft gegeven voor ons project Diekman-Oost. Om voortvarend aan de slag te kunnen, ontvangen wij graag op korte termijn de relevante aandachtspunten samen met een principeakkoord (in de vorm van een schriftelijk besluit) voor ons voorgestelde plan. Dit is cruciaal voor het zorgvuldig uitwerken van de definitieve situatietekening waarbij wij een combinatie van situatie variant 1 en 2 willen combineren. Hiervoor heb ik volgende week ook een gesprek met BOO en Barli.

Woonbehoefte en aantallen

Wat betreft de woonbehoefte - inclusief aantallen, typen en doelgroepen - streven we ernaar deze in overleg nader te specificeren vanuit ons principe voorstel, zodat we een aanbod kunnen realiseren dat aansluit bij de werkelijke behoefte. Ter validatie van deze behoefte plannen we een controle via onze specifieke woonprojectenquête, onderdeel van ons participatieproces. De uitkomsten hiervan delen we met de gemeente. Mochten deze resultaten leiden tot nieuwe inzichten, dan bespreken we deze om gezamenlijk tot een definitief plan te komen dat als basis dient voor verdere uitwerking en participatie.

Participatie

Over participatie, we zijn voornemens een zorgvuldig participatietraject op te zetten in samenwerking met de gemeente. Dit traject heeft als doel alle belanghebbenden - de buurt, toekomstige bewoners en de gemeente - actief te betrekken bij het finaliseren van onze plannen. Ons doel is om binnen het BOPA-proces zo veel mogelijk oplossingen te integreren die uit dit participatietraject naar voren komen.

Aanvullend onderzoek

Daarnaast zullen we, zoals besproken, aanvullend natuuronderzoek uitvoeren gebaseerd op onze initiële quickscan. Dit onderzoek heb ik inmiddels opgestart bij bureau BOO, waarvan je de offerte in de bijlage vindt. Laat ons weten of dit volstaat of dat er nog aanvullende opmerkingen of wensen zijn.

Planning, rollen en taken

Tot slot hebben we intern een definitief projectplan opgesteld, inclusief een voorlopige planning. We bespreken graag persoonlijk de details hiervan, om zo duidelijke afspraken te kunnen maken over de rollen en verantwoordelijkheden binnen het vooroverleg en het BOPA-proces. Laat ons weten wanneer het schikt om deze planning door te nemen.

Ik kijk uit naar je reactie.

Fijne dag nog!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Algemeen Directeur



Martinusweg 19 E [\[redacted\]@hegemanbouwteam.nl](mailto:[redacted]@hegemanbouwteam.nl)
7391 AC Twello M [\[redacted\]](mailto:[redacted])
T 0571 26 20 63 I www.hegemanbouwteam.nl

Volg ons via [Facebook](#) of mij via [LinkedIn](#)

Van: [\[redacted\]](mailto:[redacted]) <[\[redacted\]@lochem.nl](mailto:[redacted]@lochem.nl)>
Verzonden: woensdag 27 maart 2024 14:44
Aan: [\[redacted\]](mailto:[redacted]) <[\[redacted\]@hegemanbouwteam.nl](mailto:[redacted]@hegemanbouwteam.nl)>
Onderwerp: RE: Vervolg Diekman-Oost / Opmaat Wonen / QuickScan

Dag [\[redacted\]](mailto:[redacted]),

Goed bericht, wethouder Marja Eggink is ook positief. Er is groenlicht om Diekman-Oost direct op te pakken, waarbij ik vanuit de gemeente de projectleider wordt/blijf.

Ik ga een projectteam samenstellen waarin de belangrijkste vakdisciplines zijn vertegenwoordigd. Jullie hebben al een goede basis aangeleverd waardoor ik intern de eerste adviezen/ aandachtspunten kan ophalen.

Vanzelfsprekend hou ik je op de hoogte.

Groet, [\[redacted\]](mailto:[redacted])

[\[redacted\]](mailto:[redacted]) | Beleidsmedewerker RO & Erfgoed | Projectleider | Afdeling Ruimte

Gemeente Lochem | Postbus 17, 7240 AA LOCHEM | Hanzeweg 8, 7241 CR LOCHEM

[\[redacted\]](mailto:[redacted]) | [\[redacted\]@lochem.nl](mailto:[redacted]@lochem.nl) | www.lochem.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>

Verzonden: dinsdag 26 maart 2024 09:39

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Onderwerp: RE: Vervolg Diekman-Oost / Opmaat Wonen / QuickScan

LET OP! Gemeente Lochem vindt informatieveiligheid belangrijk. Wij waarschuwen voor e-mails van buiten onze organisatie. Klik alleen op links en bijlagen als je de afzender kent en de inhoud vertrouwt.

Dag 5.1.2e,

Dank voor je onderstaande mail.

Wij zijn natuurlijk benieuwd of de wethouder net zo enthousiast is als dat wij samen waren.

Kun jij ons al informeren?

Inmiddels hebben wij de aanvullende onderzoeken in gang gezet.

Hoor graag. Fijne dag nog!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Algemeen Directeur



Martinusweg 19 E  5.1.2e@hegemanbouwteam.nl

7391 AC Twello M 

T 0571 26 20 63 I www.hegemanbouwteam.nl

Volg ons via [Facebook](#) of mij via [LinkedIn](#)

Van:  < 5.1.2e@lochem.nl>

Verzonden: woensdag 20 maart 2024 10:04

Aan:  < 5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>

Onderwerp: RE: Vervolg Diekman-Oost / Opmaat Wonen / QuickScan

Dag ,

We hebben de natuurtoets bekeken, deze ziet er goed en grondig uit. We kunnen instemmen met de conclusie dat er nog wel aanvullend en nader onderzoek nodig is. Voor sommige soorten hangt dit af van de definitieve invulling van de voorgenomen ontwikkeling. In de Quickscan zelf en in de Map van RO initiatieven is nog geen eindbeeld opgenomen.

Dus voor zover: de Quickscan is goed uitgevoerd aanvullend/nader onderzoek is nodig (deels afhankelijk van kap van bomen). Een overzicht hiervan staat in de tabel 2 op bladzijde 21 en 22 van het rapport.

Wanneer meer bekend is over de definitieve invulling van het plan en of/welke bomen hiervoor gekapt zullen worden (en andere werkzaamheden die effecten kunnen hebben) kan er definitief bepaald worden voor welke soorten er aanvullend/naderonderzoek nodig is.

Volgende week maandag stem ik intern de planning en onze inzet af met wethouder Marja Eggink en team coördinator.

Met vriendelijke groet,

 | **Beleidsmedewerker RO & Erfgoed | Projectleider | Afdeling Ruimte**

Gemeente Lochem | Postbus 17, 7240 AA LOCHEM | Hanzeweg 8, 7241 CR LOCHEM

 |  5.1.2e@lochem.nl | www.lochem.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>

Verzonden: donderdag 14 maart 2024 09:51

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Onderwerp: RE: Vervolg Diekman-Oost / Opmaat Wonen / QuiclScan

LET OP! Gemeente Lochem vindt informatieveiligheid belangrijk. Wij waarschuwen voor e-mails van buiten onze organisatie. Klik alleen op links en bijlagen als je de afzender kent en de inhoud vertrouwt.

Dag 5.1.2e,

Dank voor je bericht.

Wij horen graag hoe verder.

Bij vragen bel of mail gerust, fijne dag nog!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Algemeen Directeur



Martinusweg 19 E 5.1.2e @hegemanbouwteam.nl

7391 AC Twello M 5.1.2e

T 0571 26 20 63 I www.hegemanbouwteam.nl

Volg ons via [Facebook](#) of mij via [LinkedIn](#)

Van: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Verzonden: woensdag 13 maart 2024 9:27

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>

Onderwerp: RE: Vervolg Diekman-Oost / Opmaat Wonen / QuiclScan

Dag 5.1.2e,

Ik heb alle stukken goed ontvangen. Ik laat de natuurtoets beoordelen door een collega. Ik kom begin volgende week terug op het vervolgproces.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | **Beleidsmedewerker RO & Erfgoed | Projectleider | Afdeling Ruimte**

Gemeente Lochem | Postbus 17, 7240 AA LOCHEM | Hanzeweg 8, 7241 CR LOCHEM

5.1.2e | 5.1.2e@lochem.nl | www.lochem.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>

Verzonden: dinsdag 12 maart 2024 09:43

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>; 5.1.2e@opmaatwonen.nl' <5.1.2e@opmaatwonen.nl>

Onderwerp: Vervolg Diekman-Oost / Opmaat Wonen / QuiclScan

LET OP! Gemeente Lochem vindt informatieveiligheid belangrijk. Wij waarschuwen voor e-mails van buiten onze organisatie. Klik alleen op links en bijlagen als je de afzender kent en de inhoud vertrouwt.

Dag 5.1.2e,

Hopelijk heb je mijn presentatie en het verkenningsrapport van BOO voor de locatie Diekman Oost, die ik vorige week heb verzonden, goed ontvangen. Bij deze e-mail voeg ik de QuickScan toe, die tijdens de verkenning is uitgevoerd. Uit de resultaten van de QuickScan blijkt dat aanvullend onderzoek nodig is. Dit onderzoek kan in de komende periode worden uitgevoerd. Om te voorkomen dat dit de planning voor de GoFlo belemmert, heb ik BOO al gevraagd dit in te plannen.

Kun je mij informeren over hoe jij ons besproken plan intern gaat bespreken? Ook zou ik graag willen weten wanneer ik daarop een reactie (principe besluit) kan verwachten, zodat we samen het vervolgproces (Bopa) kunnen bepalen. Ik hoor graag van je. Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, sta ik daar natuurlijk voor open.

Ik wens je een fijne dag toe.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Algemeen Directeur



Martinusweg 19 E 5.1.2e@hegemanbouwteam.nl

7391 AC Twello M [5.1.2e](mailto:5.1.2e@hegemanbouwteam.nl)

T 0571 26 20 63 I www.hegemanbouwteam.nl

Volg ons via [Facebook](#) of mij via [LinkedIn](#)

Van: [5.1.2e](mailto:5.1.2e@ontwerpenomgeving.nl) <5.1.2e@ontwerpenomgeving.nl>

Verzonden: maandag 11 maart 2024 14:30

Aan: [5.1.2e](mailto:5.1.2e@hegemanbouwteam.nl) <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>

CC: [5.1.2e](mailto:5.1.2e@ontwerpenomgeving.nl) <5.1.2e@ontwerpenomgeving.nl>

Onderwerp: RE: Quicksan Epse

Goedemorgen [5.1.2e](mailto:5.1.2e@ontwerpenomgeving.nl),

Deze had je nog van mij tegoed.

Uit de quickscan blijkt dat nader onderzoek nodig is naar bepaalde soorten. Deze onderzoeken moeten in bepaalde perioden uitgevoerd worden, waarvan de voorjaarsronde binnenkort begint.

Indien gewenst kan ik je een prijsopgave doen voor de nadere onderzoeken, zaak is wel dat we deze tijdig inplannen omdat de planning nu al snel volloopt.

Wellicht kunnen we even nadenken over hoe het vervolg er nu uit gaat zien en wanneer we vervolgonderzoeken en de GOFLOW opstarten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

manager / planoloog

5.1.2e

5.1.2e [@ontwerpenomgeving.nl](mailto:5.1.2e@ontwerpenomgeving.nl)

Lijkt het je leuk om bij ons te komen werken? Kijk voor vacatures eens op: ontwerpenomgeving.nl



BOO - Buro Ontwerp & Omgeving

Velperweg 157 - 6824 MB Arnhem

088 - 9805 055

ontwerpenomgeving.nl

NL ADAPTIEF

nladaptief.nl

Het platform voor Adaptief Nederland - Samen op weg naar een toekomstbestendige leefomgeving

NL Adaptief is een initiatief van Buro Ontwerp & Omgeving

Van: 5.1.2e

Verzonden: maandag 4 maart 2024 8:34

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@manbouwteam.nl>

Onderwerp: RE: 2023-278034 Verkenningstraject Diekman-Oost / Opmaat Wonen

Dag 5.1.2e en 5.1.2e,

Hierbij wil ik graag ons vervolg op onze verkenningsafpraak van vorige week formaliseren, zoals besproken met jou en 5.1.2e. Allereerst wil ik jullie bedanken voor de waardevolle feedback en inzichten die zijn voortgekomen uit ons overleg.

Als bijlage vinden jullie de presentatie die we hebben besproken. Zoals besproken, streven wij ernaar om het plan voor de ontwikkeling van Diekman-Oost zorgvuldig maar voortvarend te ontwikkelen, in lijn met de kernpunten van onze presentatie. Om dit te ondersteunen, heb ik ook het verkenningsrapport van BOO bijgevoegd ter onderbouwing van onze plannen.

Zoals we hebben besproken, sluit onze voorgenomen ontwikkeling aan bij de voorwaarden van Volkshuisvesting en Stedenbouw, zoals opgenomen in de verkenningsbrief voor Diekman-Oost. We zijn vastbesloten om het plan verder uit te werken, met als eerste stap het opstellen van een voorlopige GoFlo ter voorbereiding op een BOPA. Om te kunnen starten met deze voorbereidingsfase [onderdeel A] van de BOPA, willen we graag vooraf een principebesluit van de gemeente Lochem ontvangen op onze verkenning.

Vervolgens streven we ernaar om een voorlopig GoFlo te presenteren tijdens een vooroverleg met de gemeente en andere betrokken partijen, als onderdeel van de participatie voorbereiding op de BOPA. Indien nodig zullen we gezamenlijk een schadevergoedingsovereenkomst en/of anterieure overeenkomst opstellen, waarin ook het Programma van Eisen (PVE) voor de benodigde onderzoeken zal worden opgenomen, die vervolgens worden verwerkt in de definitieve GoFlo voor de BOPA.

Ons streven is om het vooroverleg [Onderdeel A] en de participatie begin april te starten en tegen einde mei 2024 af te ronden (mits alles goed is onderbouwd en uitgewerkt), zodat we daarna de BOPA [Onderdeel B] kunnen indienen bij de gemeente Lochem. Zoals de procedure omschrijft ontvangen wij dan graag een bevestiging van ontvangst, samen met de informatie over de vervolgprocedure van de BOPA. Na de inhoudelijke beoordeling van de BOPA en het besluit zullen wij de verkoop en marketing van de woningen starten en voorbereiding van de productie in de fabriek starten. Het betrekken van toekomstige bewoners en de buurt zal zorgvuldig worden uitgevoerd volgens ons participatiestappenplan.

Zoals aangegeven hebben wij afspraken gemaakt met BOO (Buro Ontwerp en Omgeving) om ons te begeleiden bij alle aspecten van de BOPA voor Diekman-Oost, inclusief alle benodigde onderzoeken. Dit zal onze belasting van jullie tijd verminderen en hopelijk ons in staat stellen om snel verder te gaan met de planvorming, met als doel om begin 2025 de duurzame, betaalbare woningen op te leveren in een gezonde leefomgeving aan de toekomstige bewoners.

Graag vernemen we van jullie of de gemeente Lochem in principe bereid is om medewerking te verlenen aan het doorlopen van een BOPA voor onze voorgenomen plannen, zoals opgenomen in het verkenningrapport van BOO.

Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, sta ik uiteraard tot je beschikking. We zijn altijd bereid om een extra overleg te plannen voor extra toelichting.

Kun jij ons kort aangeven wat jullie vervolgstap is?

Hoor graag, fijne dag nog!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Algemeen Directeur



Martinusweg 19 E 5.1.2e@hegemanbouwteam.nl

7391 AC Twello M 5.1.2e@hegemanbouwteam.nl

T 0571 26 20 63 I www.hegemanbouwteam.nl

Volg ons via [Facebook](#) of mij via [LinkedIn](#)

Van: 5.1.2e@lochem.nl <5.1.2e@lochem.nl>

Verzonden: woensdag 28 februari 2024 13:17

Aan: 5.1.2e@hegemanbouwteam.nl <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>

Onderwerp: RE: 2023-278034 Verkenningstraject Diekman-Oost / Opmaat Wonen

Dag 5.1.2e,

Nav ons gesprek van vorige week zou je de presentatie doorsturen. Ben ik te ongeduldig, of is er iets misgegaan?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | **Beleidsmedewerker RO & Erfgoed | Projectleider | Afdeling Ruimte**

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

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>

Verzonden: dinsdag 23 januari 2024 15:21

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Onderwerp: RE: 2023-278034 Verkenningstraject Diekman-Oost / Opmaat Wonen

LET OP! Deze e-mail komt van buiten onze organisatie. Klik niet op links en open geen bijlagen tenzij je de afzender kent en de inhoud vertrouwt.

Dag 5.1.2e,

Zie bijlage de verkenningsbrief van de gemeente Lochem (naar aanleiding van ons laatste overleg)

Het gaat om de norm in de laatste alinea van pagina 1. Daarin staat de € 266.250,- opgenomen. Is deze norm nog iets verhoogd?

Tevens was ik benieuwd of jullie als gemeente ook een behoefte onderzoek hebben gedaan voor de verschillende kernen?

Overigens is het scheiden van grond binnen Opmaat Wonen niet aan de orde waardoor dit dus ook geen financieringsbelemmeringen geeft.

Hoor graag nog even.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Algemeen Directeur



Martinusweg 19 E 5.1.2e@hegemanbouwteam.nl

7391 AC Twello

M [5.1.2e](mailto:5.1.2e@hegemanbouwteam.nl)

T 0571 26 20 63 I www.hegemanbouwteam.nl

Volg ons via [Facebook](#) of mij via [LinkedIn](#)

Van: [5.1.2e](mailto:5.1.2e@lochem.nl) <5.1.2e@lochem.nl>

Verzonden: dinsdag 23 januari 2024 15:10

Aan: [5.1.2e](mailto:5.1.2e@hegemanbouwteam.nl) <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>; [5.1.2e](mailto:5.1.2e@lochem.nl) <5.1.2e@lochem.nl>

Onderwerp: RE: 2023-278034 Verkenningstraject Diekman-Oost / Opmaat Wonen

Hallo [5.1.2e](mailto:5.1.2e@hegemanbouwteam.nl),

Wat bedoel je met de verkenningsbrief?

De gemeente Lochem heeft nog geen besluit genomen over de nieuwe betaalbaarheidsnormen. Knelpunt is dat de leencapaciteit van met name de middeninkomens nog niet echt is gewijzigd. Wel zien we hogere bouwkosten en de marktprijzen blijven ook hoog.

Met vriendelijke groet,

Mobiel: 5.1.2e | 5.1.2e @lochem.nl

Postbus 17, 7240 AA LOCHEM | Hanzeweg 8, 7241 CR Lochem | www.lochem.nl

Aanwezig: maandag, dinsdag, woensdagochtend, donderdag, vrijdagochtend

Van: 5.1.2e <5.1.2e @hegemanbouwteam.nl>

Verzonden: dinsdag 23 januari 2024 13:46

Aan: 5.1.2e <5.1.2e @lochem.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @lochem.nl>

Onderwerp: RE: 2023-278034 Verkenningstraject Diekman-Oost / Opmaat Wonen

LET OP! Deze e-mail komt van buiten onze organisatie. Klik niet op links en open geen bijlagen tenzij je de afzender kent en de inhoud vertrouwt.

Beste 5.1.2e,

Dank voor je e-mail.

Opmaat Wonen zal een heldere omschrijving van de doelgroep presenteren, inclusief een bandbreedte wat betreft de betaalbaarheid ervan. We zullen zorgvuldig de financierbaarheid van Opmaat Wonen voor particulieren in onze presentatie van de voorgenomen plannen integreren.

Daarnaast, zou je me kunnen informeren over eventuele wijzigingen in de normen die zijn vermeld in de verkenningsbrief voor 2024? Het is van belang voor ons om te zorgen dat we beschikken over actuele informatie bij het uitwerken van onze plannen.

Ik zie uit naar je reactie en dank je voor je tijd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Algemeen Directeur



Martinusweg 19 E [\[redacted\]@hegemanbouwteam.nl](mailto:[redacted]@hegemanbouwteam.nl)
7391 AC Twello M [redacted]
T 0571 26 20 63 I www.hegemanbouwteam.nl

Volg ons via [Facebook](#) of mij via [LinkedIn](#)

Van: [redacted] <[\[redacted\]@lochem.nl](mailto:[redacted]@lochem.nl)>
Verzonden: dinsdag 23 januari 2024 11:17
Aan: [redacted] <[\[redacted\]@hegemanbouwteam.nl](mailto:[redacted]@hegemanbouwteam.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@lochem.nl](mailto:[redacted]@lochem.nl)>
Onderwerp: RE: 2023-278034 Verkenningstraject Diekman-Oost / Opmaat Wonen

Hallo [redacted],

[redacted] is het eerste aanspreekpunt. Ik ben erg benieuwd naar doelgroepen en prijzen, en bovenal de financierbaarheid van het concept vanuit de bewoner.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Beleidsadviseur wonen gemeente Lochem | afdeling Ruimte

Mobiel: [redacted] | [\[redacted\]@lochem.nl](mailto:[redacted]@lochem.nl)

Postbus 17, 7240 AA LOCHEM | Hanzeweg 8, 7241 CR Lochem | www.lochem.nl

Aanwezig: maandag, dinsdag, woensdagochtend, donderdag, vrijdagochtend

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>

Verzonden: dinsdag 23 januari 2024 11:11

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Onderwerp: RE: 2023-278034 Verkenningstraject Diekman-Oost / Opmaat Wonen

LET OP! Deze e-mail komt van buiten onze organisatie. Klik niet op links en open geen bijlagen tenzij je de afzender kent en de inhoud vertrouwt.

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Momenteel zijn Buro Ontwerp en Omgeving, samen met Opmaat Wonen en Barli, intensief bezig met de onderzoeken en uitwerking van de voorgenomen plannen aan de Dortherweg. Wij streven ernaar om een gedegen presentatie van de plannen te kunnen geven tijdens onze geplande afspraak op de Diekman-locatie.

Echter, om een kwalitatieve presentatie te waarborgen, merken we dat er meer tijd nodig is voor de uitwerking. Daarom willen we graag voorstellen om de geplande afspraak van 1 februari te verplaatsen naar de week van 22 februari. We hopen dat deze verschuiving voor jullie haalbaar is.

Zouden jullie ons kunnen laten weten welke momenten in die week voor jullie passend zijn? Op die manier kunnen we een geschikt tijdstip vinden om de plannen uitgebreid met elkaar te bespreken.

Alvast bedankt voor jullie begrip en flexibiliteit. We kijken uit naar een vruchtbare bijeenkomst en verdere uitwisseling van ideeën.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Algemeen Directeur



Martinusweg 19 E  5.1.2e@hegemanbouwteam.nl

7391 AC Twello M 

T 0571 26 20 63 I www.hegemanbouwteam.nl

Volg ons via [Facebook](#) of mij via [LinkedIn](#)

Van:  < 5.1.2e@lochem.nl>

Verzonden: donderdag 14 december 2023 11:01

Aan:  < 5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>

Onderwerp: RE: 2023-278034 Verkenningstraject Diekman-Oost

Dag ,

Zeker kan dat. Ik wil voorstellen dat mijn collega  dan ook aanschuift. Wij zouden na 18 januari kunnen op:

- Donderdag 25 januari na 13 uur
- Dinsdag 30 januari na 11 uur
- Donderdag 1 februari na 10 uur

Ik hoor graag van je of er een geschikt moment tussen zit.

Met vriendelijke groet,

 | **Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling en Erfgoed | Afdeling Ruimte**

Gemeente Lochem | Postbus 17, 7240 AA LOCHEM | Hanzeweg 8, 7241 CR LOCHEM

 |  5.1.2e@lochem.nl | www.lochem.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van:  < 5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>

Verzonden: dinsdag 12 december 2023 09:48

Aan:  < 5.1.2e@lochem.nl>

Onderwerp: RE: 2023-278034 Verkenningstraject Diekman-Oost

LET OP! Deze e-mail komt van buiten de gemeente Lochem. Klik niet op koppelingen en open geen bijlagen, tenzij je de afzender herkent en weet dat de inhoud veilig is.

Dag 5.1.2e ,

Dank voor je bericht.

Voor 18 december redden wij dat niet.

Kunnen wij een afspraak maken voor de 3^e week van januari 2024?

Hoor graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Algemeen Directeur



Martinusweg 19 E 5.1.2e [@hegemanbouwteam.nl](mailto:5.1.2e@hegemanbouwteam.nl)

7391 AC Twello M 5.1.2e

T 0571 26 20 63 I www.hegemanbouwteam.nl

Volg ons via [Facebook](#) of mij via [LinkedIn](#)

Van: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Verzonden: dinsdag 21 november 2023 8:13

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>

Onderwerp: RE: 2023-278034 Verkenningstraject Diekman-Oost

Beste 5.1.2e,

Ik begrijp dat jullie nog bezig zijn met het principeverzoek. Wil je dan wel dit jaar nog een afspraak? Ik ben zelf afwezig vanaf 18 december.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling en Erfgoed | Afdeling Ruimte

Gemeente Lochem | Postbus 17, 7240 AA LOCHEM | Hanzeweg 8, 7241 CR LOCHEM

5.1.2e | 5.1.2e @lochem.nl | www.lochem.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>

Verzonden: maandag 20 november 2023 13:19

Aan: Gemeente Lochem <info@lochem.nl>; 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>

Onderwerp: FW: 2023-278034 Verkenningstraject Diekman-Oost

Beste 5.1.2e

Naar aanleiding van ons recente overleg met 5.1.2e en 5.1.2e, zoals uiteengezet in de verkenningsbrief, willen wij u graag informeren over de voortgang van ons plan aan de Dortherweg te Epse.

Opmaat Wonen heeft in samenwerking met Weenink Holtkamp Architecten en Barli een eerste verkenningsschets opgesteld. Deze schets dient als basis voor goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo) die momenteel in onderzoeksfase is.

Wij streven ernaar om eind dit jaar het principeverzoek af te ronden, zodat wij een afspraak kunnen plannen om het principeverzoek aan u te presenteren.

Graag vernemen wij van u wanneer het mogelijk is om een afspraak te plannen voor de presentatie van het principeverzoek.

Tevens verzoeken wij u vriendelijk om aan te geven binnen welke termijn wij een schriftelijke reactie mogen verwachten op ons principeverzoek.

Wij zien uit naar uw reactie en danken u bij voorbaat voor uw tijd en aandacht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Algemeen Directeur



Martinusweg 19 E 5.1.2e@hegemanbouwteam.nl

7391 AC Twello

M 5.1.2e

T 0571 26 20 63 I www.hegemanbouwteam.nl

Volg ons via [Facebook](#) of mij via [LinkedIn](#)

Van: info@lochem.nl <info@lochem.nl>

Verzonden: woensdag 19 juli 2023 9:48

Aan: 5.1.2e@hegemanbouwteam.nl <5.1.2e@hegemanbouwteam.nl>

Onderwerp: 2023-278034 Verkenningstraject Diekman-Oost

Beste meneer of mevrouw,

Als bijlage bij deze e-mail vindt u een brief (zaaknummer 2023-278034) met eventuele bijlagen.

Heeft u een tip voor ons?

We willen duidelijker communiceren. Daarom zijn we benieuwd naar uw mening.

Dus help ons door een reactie te geven op onze brief. Ga daarvoor naar www.lochem.nl/directduidelijk

Met vriendelijke groet,

Gemeente Lochem

Postbus 17, 7240 AA Lochem | Hanzeweg 8, 7241 CR Lochem
(0573) 28 92 22 | www.lochem.nl

Gemeente Lochem is aangesloten op de Berichtenbox van MijnOverheid! Lees [hier](#) hoe u uw persoonlijke berichtenbox activeert.

Disclaimer

The information contained in this communication from the sender is confidential. It is intended solely for use by the recipient and others authorized to receive it. If you are not the recipient, you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking action in relation of the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful.

This email has been scanned for viruses and malware, and may have been automatically archived by Mimecast, a leader in email security and cyber resilience. Mimecast integrates email defenses with brand protection, security awareness training, web security, compliance and other essential capabilities. Mimecast helps protect large and small organizations from malicious activity, human error and technology failure; and to lead the movement toward building a more resilient world. To find out more, visit our website.

Disclaimer

De informatie in dit bericht van de afzender is vertrouwelijk. De informatie is uitsluitend bestemd voor gebruik door de ontvanger en anderen die gemachtigd zijn om de informatie te ontvangen. Als u niet de ontvanger bent, wordt u hierbij geïnformeerd dat het openbaar maken, kopiëren, verspreiden of het ondernemen van actie met betrekking tot de inhoud van deze informatie strikt verboden is en onwettig kan zijn. Deze e-mail is gescand op virussen en malware en is mogelijk automatisch gearchiveerd door Mimecast, een leider in e-mailbeveiliging en cyberweerbaarheid.

Disclaimer

De informatie in dit bericht van de afzender is vertrouwelijk. De informatie is uitsluitend bestemd voor gebruik door de ontvanger en anderen die gemachtigd zijn om de informatie te ontvangen. Als u niet de ontvanger bent, wordt u hierbij geïnformeerd dat het openbaar maken, kopiëren, verspreiden of het ondernemen van actie met betrekking tot de inhoud van deze informatie strikt verboden is en onwettig kan zijn. Deze e-mail is gescand op virussen en malware en is mogelijk automatisch gearchiveerd door Mimecast, een leider in e-mailbeveiliging en cyberweerbaarheid.

Disclaimer

De informatie in dit bericht van de afzender is vertrouwelijk. De informatie is uitsluitend bestemd voor gebruik door de ontvanger en anderen die gemachtigd zijn om de informatie te ontvangen. Als u niet de ontvanger bent, wordt u hierbij geïnformeerd dat het openbaar maken, kopiëren, verspreiden of het ondernemen van actie met betrekking tot de inhoud van deze informatie strikt verboden is en onwettig kan zijn. Deze e-mail is gescand op virussen en malware en is mogelijk automatisch gearchiveerd door Mimecast, een leider in e-mailbeveiliging en cyberweerbaarheid.

Disclaimer

De informatie in dit bericht van de afzender is vertrouwelijk. De informatie is uitsluitend bestemd voor gebruik door de ontvanger en anderen die gemachtigd zijn om de informatie te ontvangen. Als u niet de ontvanger bent, wordt u hierbij geïnformeerd dat het openbaar maken, kopiëren, verspreiden of het ondernemen van actie met betrekking tot de inhoud van deze informatie strikt verboden is en onwettig kan zijn. Deze e-mail is gescand op virussen en malware en is mogelijk automatisch gearchiveerd door Mimecast, een leider in e-mailbeveiliging en cyberweerbaarheid.

Disclaimer

De informatie in dit bericht van de afzender is vertrouwelijk. De informatie is uitsluitend bestemd voor gebruik door de ontvanger en anderen die gemachtigd zijn om de informatie te ontvangen. Als u niet de ontvanger bent, wordt u hierbij geïnformeerd dat het openbaar maken, kopiëren, verspreiden of het ondernemen van actie met betrekking tot de inhoud van deze informatie strikt verboden is en onwettig kan zijn. Deze e-mail is gescand op virussen en malware en is mogelijk automatisch gearchiveerd door Mimecast, een leider in e-mailbeveiliging en cyberweerbaarheid.

Disclaimer

De informatie in dit bericht van de afzender is vertrouwelijk. De informatie is uitsluitend bestemd voor gebruik door de ontvanger en anderen die gemachtigd zijn om de informatie te ontvangen. Als u niet de ontvanger bent, wordt u hierbij geïnformeerd dat het openbaar maken, kopiëren, verspreiden of het ondernemen van actie met betrekking tot de inhoud van deze informatie strikt verboden is en onwettig kan zijn. Deze e-mail is gescand op virussen en malware en is mogelijk automatisch gearchiveerd door Mimecast, een leider in e-mailbeveiliging en cyberweerbaarheid.

Disclaimer

De informatie in dit bericht van de afzender is vertrouwelijk. De informatie is uitsluitend bestemd voor gebruik door de ontvanger en anderen die gemachtigd zijn om de informatie te ontvangen. Als u niet de ontvanger bent, wordt u hierbij geïnformeerd dat het openbaar maken, kopiëren, verspreiden of het ondernemen van actie met betrekking tot de inhoud van deze informatie strikt verboden is en onwettig kan zijn. Deze e-mail is gescand op virussen en malware en is mogelijk automatisch gearchiveerd door Mimecast, een leider in e-mailbeveiliging en cyberweerbaarheid.

Disclaimer

De informatie in dit bericht van de afzender is vertrouwelijk. De informatie is uitsluitend bestemd voor gebruik door de ontvanger en anderen die gemachtigd zijn om de informatie te ontvangen. Als u niet de ontvanger bent, wordt u hierbij geïnformeerd dat het openbaar maken, kopiëren, verspreiden of het ondernemen van actie met betrekking tot de inhoud van deze informatie strikt verboden is en onwettig kan zijn. Deze e-mail is gescand op virussen en malware en is mogelijk automatisch gearchiveerd door Mimecast, een leider in e-mailbeveiliging en cyberweerbaarheid.

Disclaimer

De informatie in dit bericht van de afzender is vertrouwelijk. De informatie is uitsluitend bestemd voor gebruik door de ontvanger en anderen die gemachtigd zijn om de informatie te ontvangen. Als u niet de ontvanger bent, wordt u hierbij geïnformeerd dat het openbaar maken, kopiëren, verspreiden of het ondernemen van actie met betrekking tot de inhoud van deze informatie strikt verboden is en onwettig kan zijn. Deze e-mail is gescand op virussen en malware en is mogelijk automatisch gearchiveerd door Mimecast, een leider in e-mailbeveiliging en cyberweerbaarheid.

Disclaimer

De informatie in dit bericht van de afzender is vertrouwelijk. De informatie is uitsluitend bestemd voor gebruik door de ontvanger en anderen die gemachtigd zijn om de informatie te ontvangen. Als u niet de ontvanger bent, wordt u hierbij geïnformeerd dat het openbaar maken, kopiëren, verspreiden of het ondernemen van actie met betrekking tot de inhoud van deze informatie strikt verboden is en onwettig kan zijn. Deze e-mail is gescand op virussen en malware en is mogelijk automatisch gearchiveerd door Mimecast, een leider in e-mailbeveiliging en cyberweerbaarheid.

Disclaimer

De informatie in dit bericht van de afzender is vertrouwelijk. De informatie is uitsluitend bestemd voor gebruik door de ontvanger en anderen die gemachtigd zijn om de informatie te ontvangen. Als u niet de ontvanger bent, wordt u hierbij geïnformeerd dat het openbaar maken, kopiëren, verspreiden of het ondernemen van actie met betrekking tot de inhoud van deze informatie strikt verboden is en onwettig kan zijn. Deze e-mail is gescand op virussen en malware en is mogelijk automatisch gearchiveerd door Mimecast, een leider in e-mailbeveiliging en cyberweerbaarheid.

Disclaimer

De informatie in dit bericht van de afzender is vertrouwelijk. De informatie is uitsluitend bestemd voor gebruik door de ontvanger en anderen die gemachtigd zijn om de informatie te ontvangen. Als u niet de ontvanger bent, wordt u hierbij geïnformeerd dat het openbaar maken, kopiëren, verspreiden of het ondernemen van actie met betrekking tot de inhoud van deze informatie strikt verboden is en onwettig kan zijn. Deze e-mail is gescand op virussen en malware en is mogelijk automatisch gearchiveerd door Mimecast, een leider in e-mailbeveiliging en cyberweerbaarheid.

Startnotitie ontwikkeling Diekman-Oost Epse



Type ontwikkeling

Facilitair, initiatief ontwikkelaar

Gemeente Lochem
afdeling Domein Fysiek
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	3
1.5 Beleidskaders.....	4
2. Uitgangspunten.....	4
2.1 Stedenbouwkundig	4
2.2 Participatie en communicatie	5
2.3 Financieel (haalbaarheidsstudie)	6
2.4 Risico's	6
3. Planning en proces	6

Als richtlijn geldt dat een startnotitie uit 5 tot 10 A'4tjes bestaat excl. voorblad en inhoudsopgave en geen bijlagen bevat.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de 'Kernvisie Wonen Epse en Joppe' is de locatie Diekman-Oost in Epse opgenomen als bouwlocatie voor een bijzondere vorm van wonen. De locatie is in eigendom van Opmaat Wonen. Er is sprake van een samenwerkingsverband tussen Opmaat Wonen, Barli en Buro ontwerp & omgeving. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de ontwikkeling, de rol van de gemeente is facilitair.

Het betreft een voormalige camping. De locatie valt binnen de werking van bestemmingsplan 'Kern Epse 2010' en heeft de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. De omliggende bosgronden hebben de bestemming 'Bos'.

1.2 Volkshuisvestelijke opgaven en ambities

De locatie Diekman is als extra locatie geschikt voor bijzondere woonvormen opgenomen in de Kernvisie.

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.

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

1.4 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 open plek in het gebied kan worden benut voor woningbouw, een zorgvuldige inpassing is noodzakelijk maar goed mogelijk.

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

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)
- Omgevingsvisie Lochem 2040 (2024)
- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)

Opmaat Wonen dient bij de uitwerking van de plannen in beginsel te voldoen aan de voornoemde beleidsstukken.

2. Uitgangspunten

2.1 Stedenbouwkundig

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."

Vorbereidende gesprekken hebben mede geresulteerd in onderstaande vertrekpunten voor de verdere planuitwerking door Opmaat Wonen.

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.

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 krijgt beperkt openbaar gebied in bezit na de realisatie, namelijk alleen de toegangsweg en 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 worden bewust aan de rand van het plangebied gesitueerd om autobewegingen binnen het woongebied te minimaliseren en de ruimte voor ontmoeting te maximaliseren.

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

Participatie en communicatie maken een belangrijk onderdeel uit van het proces om te komen tot een nieuw ontwerp voor de beoogde woningbouw. Hiervoor hanteert de gemeente de principes van de notitie 'Participatie in Lochem' en 'Samen buurt maken'.

Wie is verantwoordelijk voor de participatie?

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.

Wat is het participatiedoel?

Beschrijf hier wat je wil bereiken met participatie (bijvoorbeeld meedenken, aandachtspunten ophalen en/of kennis uit het gebied).

Wat is de ruimte voor inbreng?

Vermeld hier de trede van de participatieladder en beschrijf ook wat we doen met de input.

Met welke doelgroepen/stakeholders gaat de initiatiefnemer/gaan wij in gesprek?

Wanneer (op hoofdlijnen) en op welke wijze worden de doelgroepen/stakeholders betrokken?

Gedurende het ontwerpproces zal actief gecommuniceerd worden. Opmaat Wonen heeft hierbij de regie maar zal voor de communicatie en participatie gedurende het proces nauw samenwerken met de gemeente. Dit wordt verder uitgewerkt in een communicatie- en participatieplan.

2.3 Financieel (haalbaarheidsstudie)

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 planuitwerking wordt 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

Schets het te doorlopen proces in een overzichtelijk schema of tabel.

Voorbeeld bij actief grondbeleid:

Actief grondbeleid (grondpositie gemeente)					
Fase	Product/activiteit	Besluit*	Participatie	Inspraak**	Planning
Initiatief	Startnotitie incl. haalbaarheidsstudie (concept-GREX) + beschikbaar stellen voorbereidingskrediet*	Raad	Nee	ja	Q4-2024
Definitie	Analyse plangebied				
	Opstellen ruimtelijke visie (globaal)				
	Bewonersbijeenkomst(en)/digitale raadpleging: toelichting ruimtelijke visie plangebied en ophalen wensen & aandachtspunten		Ja		
	Ruimtelijke visie/kaderstelling voor verdere uitwerking	Raad		Ja	Q1-2025

Ontwerp	Uitwerken conceptplan op hoofdlijnen				
	Bewonersbijeenkomst(en)/digitale raadpleging: toelichting conceptplan en input ophalen over de (beeldkwaliteit van) de buitenruimte		Ja		
	Stedenbouwkundig plan	Raad		Nee	Q2-2025
	Grondexploitatie	Raad			
Vorbereiding	Opstarten ruimtelijke procedure				
	Ruimtelijke procedure	B&W/ Raad			Q3-2025

**** 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.**

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, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36