

From: "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>
Sent: 11/13/2024 4:12:14 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>
Subject: PFO agendapunt Startnotitie Diekman-Oost

Hoi 5.1.2e,

Graag wil ik de startnotitie Diekman-Oost Epse agenderen voor het pfo met Marja van komende maandag. De conceptnotitie is bijgevoegd als bijlage. Het onderdeel participatie in de notitie vul ik uiterlijk vrijdag aan.

Onderwerp	Doel bespreking	Bestuurlijke vraag	Ambtelijk advies	Toelichting	Bijlage(n)	Duur	Aanwezig
Start Woningbouwontwikkeling Diekman-Oost Epse	Startnotitie Diekman-Oost Epse bespreken.	Startnotitie Diekman-Oost voorleggen aan gemeenteraad voor vaststelling.	Startnotitie Diekman-Oost voorleggen aan gemeenteraad voor vaststelling.	De startnotitie voor woningbouwlocatie Diekman-Oost is gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.	Concept startnotitie Diekman-Oost	5 min.	5.1.2e 5.1.2e

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

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			
Voorbereiding	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