

College van B&W

Datum	5 november 2024
Zaaknummer	2002139
Team	Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling 5.1.2e
Portefeuillehouder	M. Eggink
Onderwerp	Startnotitie woningbouwlocatie Hessenweg Lochem

Besluit

1. De raad voorstellen de startnotitie voor woningbouwlocatie Hessenweg in Lochem vast te stellen.

Inleiding

Een projectontwikkelaar wil een onbebouwd perceel aan de Hessenweg in Lochem ontwikkelen voor woningbouw. Afhankelijk van ruimtelijke keuzes die gedurende het planproces gemaakt worden is er naar verwachting in het gebied ruimte voor circa 60 - 70 woningen. Voor deze locatie streeft de ontwikkelaar naar een percentage van tenminste 40% in het sociale huursegment met daarnaast een aandeel in het betaalbare koopsegment. Hiermee levert het plan een forse bijdrage aan het versnellen van sociale woningbouw en goedkope koopwoningen in de kern Lochem. Omdat de locatie in eigendom is van derden beperken wij ons als gemeente tot het publiekrechtelijk en kaderstellend deel van de ontwikkeling.

Voor de locatie is vooraf geen specifiek woningbouwprogramma vastgelegd in een kernvisie Wonen. Op 7 oktober jl. bespraken wij het bovengenoemde woningbouwprogramma via een memo met de gemeenteraad tijdens een beeldvormende tafel. De raad heeft het memo na de bespreking afgedaan. Als vervolg hierop is deze startnotitie opgesteld. Voordat het project start moeten namelijk eerst de uitgangspunten voor de nieuwe woningbouw helder te zijn. Daarnaast maakt de startnotitie ook inzichtelijk welke stappen gezet worden om te komen tot een stedenbouwkundig plan, wie in welke stap een besluit neemt en hoe de initiatiefnemer de aanwonenden gedurende het hele proces betreft.

Voorgesteld wordt de gemeenteraad de startnotitie vast te laten stellen zodat gestart kan worden met de planontwikkeling.

Beoogd maatschappelijk effect

Inspelen op de behoefte aan versnelde realisatie van (extra) sociale woningbouw in de kern Lochem.

Financiële consequenties

Omdat de grond niet in eigendom is van de gemeente ontwikkelt de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico een stedenbouwkundig plan voor het gebied, inclusief bijbehorende onderzoeken. In dit geval worden alle ontwikkelkosten door de initiatiefnemer gemaakt. Daarbij betaalt hij ook alle ambtelijke kosten (aantal uren maal ons uurtarief (per medewerker bepaald)) die wij in het kader van de planontwikkeling maken. De ontwikkeling levert daarmee een voor de gemeente budget-neutrale ontwikkeling op (100% kostenverhaal). Wij hebben in onze begroting geen rekening gehouden met deze inkomsten. Het in 2025 te realiseren opbrengst rapporteren wij in de Bestuursrapportage 2025.

Argumenten

1.1 Voor de woningbouwlocatie aan de Hessenweg is het woningbouwprogramma al nader gespecificeerd

In de kernvisie werd voorgesteld de locatie Hessenweg aan te wijzen voor de realisatie van bijzondere woonvormen. Via een amendement heeft de gemeenteraad besloten dat voor deze locatie meerdere woningbouwprogramma's (bijzondere woonvormen, tijdelijke woningbouw en versnelde sociale woningbouw) afgewogen moeten worden.

Op 7 oktober heeft de gemeenteraad via de memo 'Kennisgeving woningbouwlocatie Hessenweg Lochem', het voorgenomen woningbouwprogramma op deze locatie besproken. Geconcludeerd werd dat de memo met de bespreking is afgedaan en dat gestart kan worden met het opstellen van voorliggende startnotitie. Hier is het besproken woningbouwprogramma als uitgangspunt in opgenomen.

1.2 Een startnotitie is noodzakelijk om doelgericht en gefaseerd te werken aan het eindresultaat

Voordat de uitvoering van het woningbouwproject daadwerkelijk start, wordt eerst een startnotitie opgesteld. Deze beschrijft wat het project daadwerkelijk inhoudt en hoe het project wordt uitgevoerd. Hierdoor is het voor iedereen duidelijk wat het eindresultaat is, welke tussenresultaten (besluiten) genomen worden en welke werkzaamheden gedurende het proces worden uitgevoerd. Dit is noodzakelijk om gefaseerd en doelgericht toe te werken naar de realisatie van een nieuw woongebied aan de Hessenweg.

1.3 De startnotitie waarborgt een integrale aanpak gedurende de planvorming

Het is van belang dat alle belanghebbenden in het nieuwe woongebied goed aanhaken en betrokken blijven bij de planvorming. De startnotitie borgt dat de initiatiefnemer gedurende het proces tenminste de aanwonenden, Waterschap Rijn en IJssel, Vitens, Provincie Gelderland, Natuurmonumenten en corporatie Viverion betreft bij de totstandkoming van het stedenbouwkundige plan.

1.4 De locatie biedt mogelijkheden een bijzonder woongebied te realiseren in Lochem

De planlocatie ligt aan de westelijke kant van de Hessenweg waar een door bebossing omringde groene kamer te vinden is. Tegenover het plangebied, aan de noordelijke kant, staan vrijstaande woningen met ruime voortuinen hoger gelegen aan de Hessenweg.

Gelet op deze hoge bomen die de gesloten groene kamerstructuur van de kavel kenmerken, biedt de locatie mogelijkheden hier een bijzonder woongebied te realiseren die past bij het karakter van de beboste omgeving. In de startnotitie is daarom opgenomen dat, een en ander volgens de motie 'Bouwen in de hoogte' (2023), onder andere hogere bouw (circa 5 lagen) voorstelbaar is, mits er voldoende rekening wordt gehouden met de woningen/belangen van aangrenzende woningen en het beboste karakter van deze locatie.

Op basis van de nog uit te voeren analyse en op te stellen ruimtelijke visie wordt nader onderzocht en onderbouwd hoe deze hogere bouw een plek kan krijgen in het nieuwe woongebied.

1.5 De ontwikkelaar ziet mogelijkheden om te voldoen aan de noodzakelijke natuurcompensatie

De beoogde woningbouwlocatie aan de Hessenweg ligt binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) van de provincie Gelderland. De GO is het gebied dat tussen en rondom natuurgebieden ligt. Hoewel er ter plekke van het plangebied geen elementen aanwezig zijn die momenteel gezien kunnen worden als kernkwaliteit of ontwikkelingsdoel (de locatie is op dit moment namelijk in gebruik als paardenwei), is er volgens de regels wel sprake van een zogeheten versterkingsopgave. De initiatiefnemer heeft mogelijkheden om hier compenserende gronden aan te kopen in de omgeving. Samen met de provincie Gelderland is onderzocht of en hoe deze gronden ingericht kunnen worden om aan de versterkingsopgave te voldoen. De provincie heeft aangegeven mogelijkheden te zien om met de beoogde compensatiegronden tot een haalbaar versterkingsplan te komen. De concrete inrichting van het versterkingsplan wordt gedurende het planproces nader onderzocht en uitgewerkt.

1.6 Waterschap Rijn en IJssel en Vitens zien geen belemmeringen voor het realiseren van woningbouw aan de Hessenweg

Omdat het gebied aan de Hessenweg nabij een waterwingebied en binnen een grondwater-beschermingsgebied ligt, zijn de uitgangspunten in de startnotitie afgestemd met Waterschap Rijn en IJssel en Vitens. Zij zien geen belemmeringen voor het realiseren van een woongebied op deze locatie en kunnen zich vinden in de opgenomen uitgangspunten in de startnotitie.

Risico's en kanttekeningen

1.1 Een aantal aanwonenden wil geen woningbouw op deze locatie

Tijdens de behandeling van het raadsmemo met het beoogde woningbouwprogramma zijn namens vier aanwonenden zorgen geuit over het toekomstige uitzicht, waardevermindering en het verlies van natuurwaarden in het gebied. Zij gaven aan het liefst geen woningbouw op deze locatie te willen, een en ander zoals ook destijds tijdens het proces van de kernvisie door hen is ingebracht.

Op dit moment is er nog geen plan voor het gebied en wordt eerst gestart met het uitvoeren van een analyse om alle kansen, kwaliteiten en aandachtspunten voor het gebied goed in beeld te krijgen. De initiatiefnemer zal de aanwonenden gedurende het hele proces nadrukkelijk betrekken. Zij krijgen de ruimte om wensen, ideeën en aandachtspunten in te brengen gedurende de proces om te komen tot een ambitierichting voor de woningbouwontwikkeling (positie, hoogtes, ontsluiting, inpassing, beeldkwaliteit bebouwing etc.). Dit is geborgd in de startnotitie.

Integraal

De startnotitie is inhoudelijk afgestemd met de initiatiefnemer, externe stakeholders en beleidsmedewerkers op het gebied van wonen, stedenbouw, landschap, spelen, planeconomie en communicatie en beheermedewerkers op het gebied van wegen, riolering, groen, landschap en afvalinzameling. Zij zullen gedurende het proces betrokken blijven bij de verdere planvorming.

Communicatie/ burgerparticipatie

Na een positief besluit versturen wij de startnotitie aan de gemeenteraad. Op het moment dat bekend wordt wanneer het voorstel behandeld wordt, informeert de initiatiefnemer opnieuw de aanwonenden van het plangebied.

Uitvoering

De besluitvorming door de gemeenteraad wordt gezien als het 'go/no go' moment van het project. Na het 'GO' moment zal gewerkt worden volgens de aanpak zoals deze is vastgelegd in de startnotitie.

Openbare bijlagen:

- Startnotitie

Vertrouwelijke bijlagen:

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