

Startnotitie herontwikkeling De Bloemenkamp, Gorssel

Circa 58 woningen



Type ontwikkeling

Facilitair, initiatief ontwikkelaar
Transformatie/inbreiding

Gemeente Lochem, 24 juni 2024
afdeling Ruimte
Team Ruimtelijke ontwikkeling

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	8
2.3 Financieel.....	8
2.4 Risico's.....	9
3. Planning en proces	10

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Bloemenkamp in Gorssel is een locatie in eigendom van Vastgoed zorgsector. Dit is een belegger in duurzame huisvesting voor ouderen. De eigenaar heeft het plan om De Bloemenkamp te slopen. In plaats van het huidige pand zouden hier dan 58 senioren-appartementen (55+) gebouwd worden in twee woongebouwen. De herontwikkeling van de Bloemenkamp is onderdeel van de Kernvisie Gorssel. Op basis hiervan is gesproken met ontwikkelaar Sustay, die voor de eigenaar de ontwikkeling begeleidt. De ontwikkelaar heeft twee informatiebijeenkomsten georganiseerd en opvolgende gesprekken met omwonenden gevoerd. In deze startnotitie worden de voorlopige plannen toegelicht, maar ook de belangrijkste voorwaarden voor de herontwikkeling beschreven, waar de ontwikkelaar in beginsel aan dient te voldoen.

1.2 Ambitie Lochem

Deze startnotitie is het vervolg op hetgeen in de Kernvisie Gorssel is beschreven over “De Bloemenkamp”. Op het moment dat de Kernvisie Gorssel werd vastgesteld, was er nog geen plan voor de Bloemenkamp en is een aanname gedaan ten aanzien van het aantal woningen dat hier gerealiseerd zou kunnen worden. Inmiddels ligt er een hoofdpzet. Met deze plannen wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de grote vraag naar seniorenhuisvesting in Gorssel. Dit sluit goed aan bij de ambities van Lochem, zoals verwoord in diverse beleidsstukken.

1.3 Plangebied

Het plangebied is weergegeven op onderstaande luchtfoto en betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Gorssel¹ sectie E, nrs. 8141 en 7399. Het Perceel met nummer 8142 is omsloten door perceel 8141 en is in eigendom van een Vereniging van Eigenaren. Hierop staat het appartementengebouw “De Nieuwe Bloemenkamp”. Dit perceel behoort niet tot het te ontwikkelen gebied.



Figuur 1: plangebied (indicatief)

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

1.4 Analyse van het plangebied

Het plangebied betreft het voormalige serviceflat “De Bloemenkamp” met het omringende park. De locatie ligt in de oksel van de Beukenlaan en de Hoofdstraat in het centrum van Gorssel. Aan de oostzijde ligt de Lindelaan. Aan de noordzijde bevinden zich een aantal woningen, ook aan de Lindelaan.

Ter vervanging van de villa die op het perceel stond, werd eind jaren negentig een appartementencomplex gebouwd: “De nieuwe Bloemenkamp”. Dit gebouw staat nu op een eigen kadastraal perceel en maakt geen deel uit van de herontwikkeling (zie figuur 1).

De locatie is momenteel voorzien van de enkelbestemming ‘Wonen – Gestapeld’ en ‘Tuin’. Er zijn twee bouwvlakken aangegeven, waarvan één met een maximumaantal wooneenheden van 39. De locatie betreft de volgende woonadressen: Beukenlaan 16 t/m 80 (even nummers), Gorssel.

Voor de herontwikkeling is sloop van de bestaande opstallen noodzakelijk. Ook is een ruimtelijke procedure noodzakelijk om het project te verwezenlijken.

1.5 Beleidskaders

Relevante (beleids)documenten voor de ontwikkeling zijn:

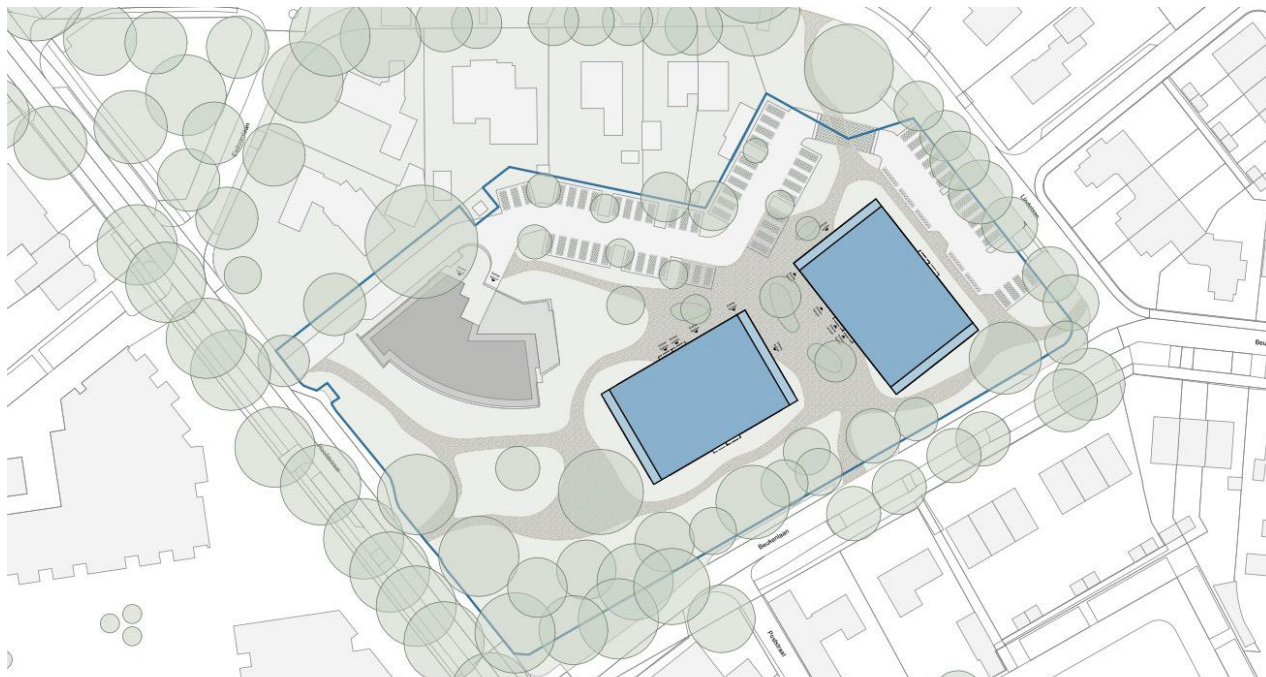
- Nota Parkeernormen Lochem d.d. 8 november 2021
- Mobiliteitsplan Samen op Weg (4 juli 2022)
- Kernvisie Wonen Gorssel (juli 2022)
- Klimaatadaptatieplan Gemeente Lochem 2021-2025
- Ibor-plan: Visie op integraal beheer van de openbare ruimte (november 2018)
- Gemeentelijk Rioleringsplan Lochem 2021-2025
- Participatie: Samen buurt maken (website gemeente Lochem)
- Biodiversiteitsplan Lochem Natuurlijk (december 2020)
- Cultuurhistorische waardenkaart (2018)

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

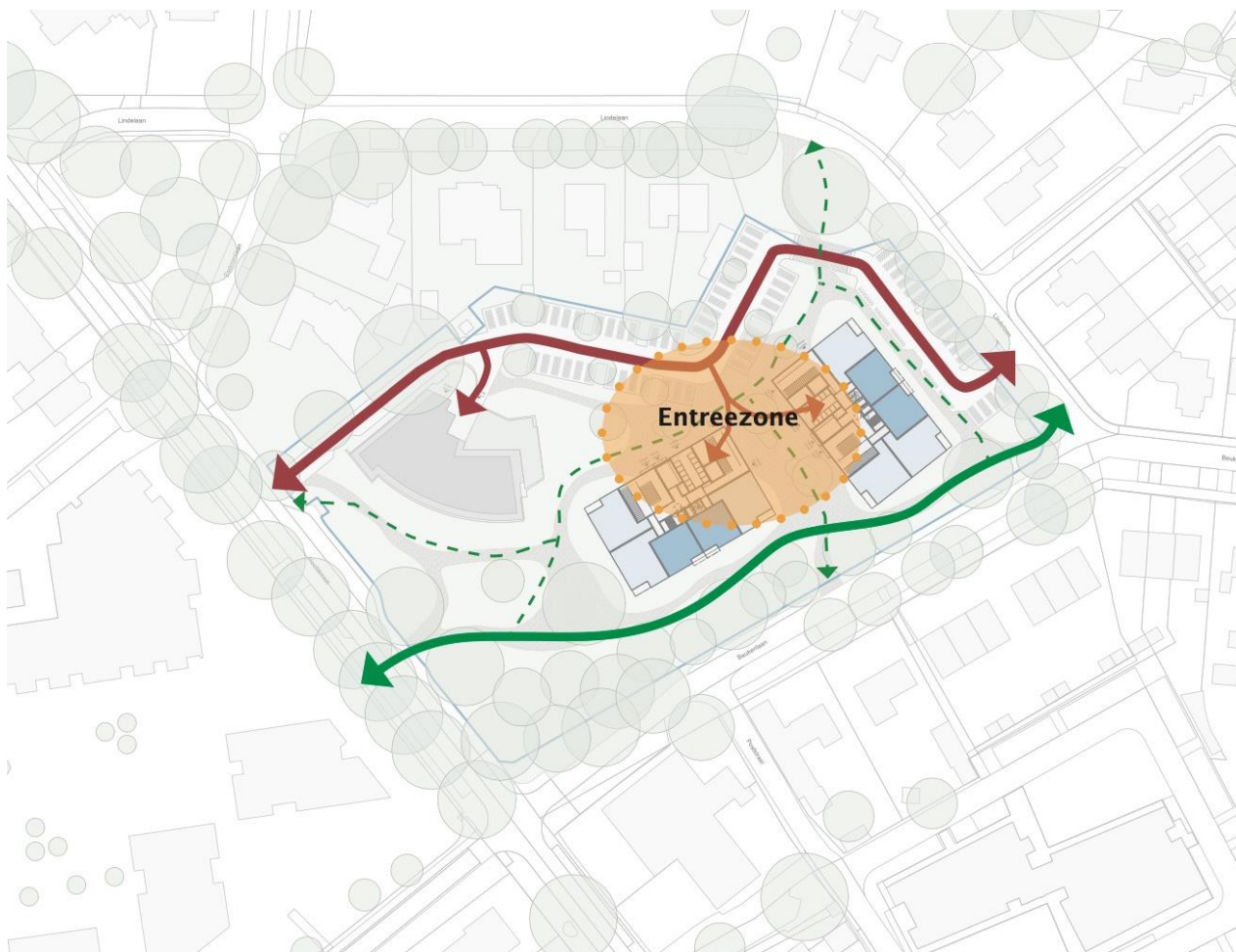
Vorbereidende gesprekken hebben mede geresulteerd in onderstaande stedenbouwkundige hoofopzet die door ontwikkelaar is opgesteld. Het onderstaande woningbouwprogramma is in deze hoofopzet vertaald.



Figuur 2: Hoofopzet, twee bouwvolumes, vier lagen op afstand van bestaande woningen



Figuur 3: Visualisatie vanaf De Borkel, vier lagen met een terugliggende vierde laag.



Figuur 4: Alzijdig georiënteerde woongebouwen in een groene setting, met wandelroutes (ontmoeting) door de gemeenschappelijke tuin.

Beoogd woningbouwprogramma

De hoofdopzet gaat uit van het volgende woningbouwprogramma.

- 36 driekamer appartementen (middeldure huurwoningen²)
- 22 vierkamer appartementen (dure huurwoningen)
- Totaal 58 appartementen voor zelfstandige ouderen

Vanuit de woonopgave is dit programma zeer gewenst. Het programma is een welkome aanvulling op het woningaanbod in Gorssel en voorziet in de behoefte aan geschikte woningen voor ouderen. Uit het woningmarktonderzoek van Companen dat in augustus 2023 is opgeleverd, blijkt een opgave in huurappartementen in de vrije sector, hoofdzakelijk afkomstig van de doelgroep ouderen vanaf 75 jaar die vanuit een koopwoning komen. Door een passende woonoplossing wordt de doorstroming gestimuleerd. Dit vergroot de kansen voor jongere doelgroepen om een woning te vinden. Gorssel is erg vergrijsd. De woonzorganalyse laat zien dat de vergrijzing zorgt voor grote opgaven, waaronder geclusterd bouwen en de inzet op ontmoeting en onderlinge hulp. Deze locatie is daar zeer geschikt voor vanwege de nabijheid van de Borkel en de voorzieningen in de dorpskern. Het toevoegen van levensloopgeschikte woningen nabij voorzieningen is zeer gewenst. Om te voldoen aan de prijsklassen zoals opgenomen in het addendum op de woonvisie moet gekeken worden naar verevening in andere woningbouwplannen in Gorssel.

² Volgens landelijke gehanteerde definitie (*Wet versterking regie volkhuysvesting*)

Stedenbouw

In workshops met medewerkers van de gemeente is uitgebreid gesproken over de hoofdropzet. Dit is gebeurd aan de hand van maquettes, doorsneden en visualisaties van de hoofdropzet. Het bouwvolume is hierbij onderwerp van discussie geweest. Het aantal van 70 woningen, zoals beschreven in de Kernvisie is hierbij losgelaten. Dit zou leiden tot twee woongebouwen in vijf lagen. Het bouwen in vier lagen (en daarmee een verlaging van het woningprogramma) leidt tot verschillende voordelen:

- De parkeervraag wordt beperkt, waarmee er betere kansen zijn voor een beleefbaar groen gebied rond de gebouwen.
- Er wordt beter aangesloten bij de volumes zoals deze in de omgeving te vinden zijn (VVE-gebouw 4,5 bouwlaag, de Borkel 3 bouwlagen en de huidige Bloemenkamp 3,5 bouwlaag).
- Omwonenden ondervinden minder hinder in termen van schaduw en privacy.

De eigenaar is bereid in te zetten op vier bouwlagen.

De voorgaande afbeeldingen betreffen een hoofdropzet, waarbij het gaat om volumes. De plannen worden nader uitwerkt, gedetailleerd, enzovoort. De ontwikkelaar wordt gevraagd daarbij in ieder geval aandacht te hebben voor de volgende zaken.

- De overgangen van private naar de collectieve ruimte.
- De verbijzondering aan de hoek met de Beukenlaan.
- De precieze oriëntatie van de twee bouwvolumes
- De vormgeving van met name de vierde bouwlaag ten opzichte van de andere lagen
- De auto-ontsluiting. Daarbij gaat het om positionering, een- of twee richtingen en voorkomen van lichthinder
- De ontwikkeling van het groen (kroonprojecties) en behoud van (waardevol) groen.
- De relatie met het bestaande gebouw "De nieuwe Bloemenkamp" aan de Hoofdstraat
- Het ontwerp van begane grond en de zichtbaarheid van de ingangen

Groen

Het uitgangspunt is om waardevolle bomen te behouden. Bij de werkzaamheden en de uiteindelijke inrichting van het totaalplan wordt rekening gehouden met deze bomen zowel boven als onder de grond (wortels).

De ontwikkelaar wordt gevraagd om een natuurinclusieve uitvoering van zowel de gebouwen als de groene omgeving. Dit betekent een groeninrichting die gericht is op de versterking van de biodiversiteit, aansluitend op flora en fauna die in de nabije omgeving (potentieel) voorkomt. Klimaatadaptieve maatregelen kunnen worden uitgevoerd op een manier dat deze ook zorgen voor een versterking van de biodiversiteit.

Archeologie

De locatie Bloemenkamp valt qua archeologie volledig binnen de dubbelbestemming waarde-archeologie 4. Dat wil zeggen dat er bij een bodemverstoring dieper dan 30cm met een oppervlakte van meer dan 100m² archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd in overleg met de regioarcheoloog.

Openbare ruimte

De herinvulling van het plangebied vindt plaats op eigen terrein. De gemeente zal geen openbaar gebied in bezit krijgen na de herontwikkeling. 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 realisatieovereenkomst.

Parkeren

Er dient bij de planontwikkeling invulling te worden gegeven aan de nota parkeernormen van Lochem. Er geldt op basis van dit beleid een parkeernorm van 1,6. Dit leidt tot een parkeervraag van 93 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren). Het historisch tekort van 26 parkeerplaatsen op de huidige functie kan in aftrek worden gebracht op parkeervraag. De ontwikkelaar dient op basis van het huidige woningbouwprogramma daarmee 67 parkeerplaatsen te realiseren. Met 68 parkeerplekken in de voorlopige plannen voldoet de ontwikkelaar aan de parkeernorm.

Netcongestie

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

Onderzoeken

Voor de locatie moeten omgevingsonderzoeken worden verricht. Er zal een quickscan voor flora en fauna moeten worden uitgevoerd. De aanwezige bebouwing die gesloopt wordt en eventueel groen dat geroid wordt, bevat in potentie beschermde soorten.

Wegen met 1-2 rijstroken in stedelijk gebied hebben een geluidzone van 200 meter. Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u hoeven niet te voldoen aan de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt buiten de 200 meter van de Deventerweg/N348. Akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Uit de historische bodeminformatie blijkt dat twee ondergrondse HBO-tanks (15000 en 5000 liter) in eigen beheer zijn verwijderd. Er is een saneringsrapportage afgegeven voor beide tanks. Hieruit blijkt dat in de bodem rondom de tanks zintuiglijk geen verontreiniging is aangetroffen.

Voor de ontwikkeling op de locatie moet een historisch onderzoek (NEN 5725) of een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) worden uitgevoerd. Als uit het historisch bodemonderzoek blijkt dat de locatie verdacht is, dan dient er alsnog fysiek bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Tot slot is een Klik-melding is noodzakelijk, om kabels en leidingen te identificeren.

Vanwege de sloop en nieuwbouw moet er een Aeries-berekening worden uitgevoerd. T.a.v. het aspect externe veiligheid is geen onderzoek noodzakelijk. De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor onderzoek naar onontpofte oorlogsresten.

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 ontwikkelaar vrij om (voor eigen rekening) een vrijblijvend gesprek te organiseren met de gemeentelijke welstandscommissie ter verbetering van de plannen.

2.2 Participatie en communicatie

Vanaf november 2023 is de ontwikkelaar in gesprek gegaan met geïnteresseerden en omwonenden van de concept-plannen. Dit is gebeurd tijdens twee informatiebijeenkomsten in Gorssel. Er is hierin uitgebreid gesproken over de beoogde volumes op de locatie. Informatie uit deze bijeenkomsten heeft mede geleid tot een aanpassingen van de voorlopige plannen.

De ontwikkelaar is voornemens deze gesprekken voort te zetten en blijft verantwoordelijk voor goede participatie. Dit kan tot nieuwe inzichten en planaanpassingen leiden. Dit is nadrukkelijk het risico van ontwikkelaar en onderdeel van het vervolgproces. De gemeente wordt betrokken in dit verdere participatieproces en is bij deze momenten aanwezig om informatie te verstrekken over de ruimtelijke procedure. De ontwikkelaar moet van de bijeenkomsten participatieverslagen maken. Deze verslagen worden 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 en er zich is op de infrastructurele werken die nodig zijn, wordt er, voorafgaand aan de ruimtelijke procedure een realisatieovereenkomst gesloten.

Grondtransactie

Mogelijk dat als gevolg van de plannen er beperkt grondtransacties moeten plaatsvinden. Het gaat dan om kleine grenscorrecties. Als dit aan de orde is zal de grond zal onder marktconforme condities worden geleverd. Afspraken hierover worden gemaakt ten tijde van de realisatieovereenkomst.

2.4 Risico's

Monumentstatus

Op 25 mei 2022 ontving de gemeente een verzoek tot aanwijzing als gemeentelijk monument van het object de Bloemenkamp in Gorssel op het perceel Beukenlaan 4-80 in Gorssel. Aanvullend op de informatie die was meegeleverd bij het verzoek is op verzoek van de gemeentelijke erfgoedcommissie door Monumentenadviesbureau (MAB) een cultuurhistorische QuickScan en monumentale waardebeoordeling opgesteld. MAB concludeert dat de Bloemenkamp positieve tot hoge erfgoedwaarden bezit en dat behoud en bescherming als gemeentelijk monument overwogen kan worden. De erfgoedcommissie nam dit advies over en adviseerde het college om de Bloemenkamp in Gorssel aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het college besloot op 23 mei 2023 om het De oude Bloemenkamp niet aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Sinds vele jaren (2002) is er sprake van sloop en vervangende nieuwbouw voor de Bloemenkamp in Gorssel. De eigenaar Vastgoed Zorgsector was al geruime tijd bezig met de voorbereidende werkzaamheden voor sloop en planontwikkeling voor de bouw van woningen voor ouderen. Alle oorspronkelijke huurders hebben in de afgelopen jaren vervangende woonruimte gevonden.

Inmiddels ligt er bij het college een nieuwe aanvraag om De Bloemenkamp alsnog een monumentenstatus te geven. Het behoeft geen betoog dat aanwijzing van het gebouw als monument potentieel grote gevolgen heeft voor de herontwikkelingsmogelijkheden. Eigenaar Vastgoed Zorgsector heeft via de ontwikkelaar al laten weten dat zij de locatie niet zal herontwikkelen in een dergelijke situatie. De nieuwe aanvraag wordt nog behandeld door het college.

Opvang Oekraïners

Tot eind van 2024 verzorgt De Bloemenkamp een rol in de opvang van Oekraïners in de gemeente. Vervangende opvang zal naar verwachting op dat moment nog niet gereed zijn. Met de eigenaar zal overlegd moeten worden wat de gevolgen hiervan zijn.

Overig

De hoofdpz is zorgvuldig voorbereid door de ontwikkelaar. 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 ontwikkelaar 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*