

Startnotitie herontwikkeling 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	4
1.5 Beleidskaders.....	4
2. Uitgangspunten.....	5
2.1 Stedenbouwkundig	5
2.2 Participatie en communicatie	6
2.3 Financieel (haalbaarheidsstudie)	7
2.4 Risico's	7
3. Planning en proces	8

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.

De initiatiefnemer 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.



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

Figuur 1: plangebied

1.4 Analyse van het plangebied

Het plangebied betreft een voormalige camping gelegen tussen het woongebied Epserbos; Woningen in het bos, op relatief grote kavels en direct westelijk is het woongebied het Diekman gesitueerd, met veelal twee onder een kappers, rijen en enkele vrijstaande woningen. 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.

1.5 Beleidskaders

Relevante (beleids)documenten voor de ontwikkeling zijn:

- Kernvisie Epse en Joppe (januari 2023)
- Nota Parkeernormen Lochem d.d. 8 november 2021
- Mobiliteitsplan Samen op Weg (4 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)

De initiatiefnemer dient bij de uitwerking van de plannen in beginsel rekening te houden met de voornoemde beleidsstukken.

2. Uitgangspunten

2.1 Stedenbouwkundig

Op het moment dat 'de Kernvisie Epse en Joppe' 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 significant 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 de initiatiefnemer.

Beoogd woningbouwprogramma

Het plan gaat uit van circa 24 modulaire duurzame houten woningen in het type gelijkvloerse woning 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 en biodiversiteit

Vanwege de bosrijke omgeving heeft de locatie van nature 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
- Stedenbouwkundig plan/proefverkaveling;
- Inrichtingsplan openbare ruimte in samenhang met beheerplan/HIOR;
- Beeldkwaliteitsplan;
- Programmering en doelgroep(en);
- Duurzaamheidsplan, o.a. gericht op klimaatadaptatie, hittestress, water, droogte, biodiversiteit, energievoorziening, gebouw gebonden maatregelen
- Bodemonderzoek;
- Archeologisch onderzoek;
- Hydrologisch onderzoek;
- Milieuonderzoeken naar geluid, ecologie, externe veiligheid, stikstof, etc.;
- Inzicht in de parkeeroplossing;
- Civieltechnische werkzaamheden in de openbare ruimte.

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 de initiatiefnemer omwonenden en direct belanghebbenden informeren over de mogelijke plannen
- De initiatiefnemer zal alle betrokken partijen in staat stellen mee te denken en te praten over de voorgenomen plannen
- De initiatiefnemer zal alle relevante informatie beschikbaar stellen voor participatie in een vroeg stadium
- Het participatiemodel sluit aan bij de participatierichtlijnen (en denkwijzer) conform de nieuwe Omgevingswet.

Wat is het participatiedoel?

Het doel van participatie is om omwonenden en belanghebbenden actief te betrekken bij de plannen. Hiermee wordt beoogd om inzichten, aandachtspunten en kennis uit het gebied te verzamelen die bij kunnen dragen aan het ontwerpen van een plan dat breed gedragen wordt.

Wat is de ruimte voor inbreng?

Opmaat Wonen werkt volgens de trede "adviseren" van de participatieladder, waarbij belanghebbenden kunnen adviseren over de voorgenomen plannen. De input wordt zorgvuldig overwogen en waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van het ontwerp.

Met welke doelgroepen/stakeholders gaat de initiatiefnemer in gesprek?

De betrokken doelgroepen omvatten:

- Omwonenden
- Direct belanghebbenden (zoals buurtbewoners en lokale ondernemers)
- Geïnteresseerde woningzoekenden
- De gemeente

Tijdens het ontwerpproces worden deze doelgroepen op vaste momenten geïnformeerd en geraadpleegd. Er zullen informatiebijeenkomsten worden georganiseerd waar belanghebbenden hun input kunnen geven.

Gedurende het ontwerpproces zal actief gecommuniceerd worden. De initiatiefnemer 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

Facilitair grondbeleid (initiatief derden)					
Fase	Product / activiteit	Besluit	Participatie	Inspraak	Planning
Initiatief	Opstellen startnotitie				
	Besluit startnotitie	Raad		Ja	Q1 2025
	Besluit intentieovereenkomst	B&W			
Definitie	Analyse plangebied				
	Opstellen ruimtelijke visie (globaal)				
	Bewonersbijeenkomst(en): Toelichting ruimtelijke visie plangebied en ophalen wensen & aandachtspunten		Ja		
	Besluit ruimtelijke visie	Raad		Ja	Q2 2025
Ontwerp	Uitwerken conceptplan op hoofdlijnen				
	Bewonersbijeenkomst(en): Toelichting conceptplan en input ophalen over de (beeldkwaliteit van) de buitenruimte		Ja		
	Uitwerken stedenbouwkundig plan				
	Besluit stedenbouwkundig plan	Raad		Nee	Q3 2025
	Besluit anterieure overeenkomst	B&W			
Vorbereiding	Opstarten ruimtelijke procedure				
	Zienswijzeperiode		Ja		
	Besluit en/of Adviesrecht ruimtelijke procedure	Raad			Q4 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.**