

Startnotitie herontwikkeling Lochemse T.C. (Molenbelt 2a)

Circa 27 woningen



Type ontwikkeling

Facilitair, initiatief ontwikkelaar
Transformatie/inbreiding

Gemeente Lochem, 10 juni 2024
afdeling Ruimte
Team Ruimtelijke ontwikkeling

Inhoud

1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ambitie Lochem.....	3
1.3 Plangebied.....	3
1.4 Analyse van het plangebied.....	4
1.5 Beleidskaders.....	4
2.1 Stedenbouwkundig.....	5
1.6 Participatie en communicatie.....	6
1.7 Financieel.....	7
1.8 Risico's.....	7

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Lochemse T.C. (Molenbelt 2a) heeft ver gevorderde plannen om te verhuizen naar het sportcomplex waar nu ook de Lochemse Hockeyclub gevestigd is (Koopsdijk 1b). Hier werken beide clubs nauw samen aan een plan voor de verhuizing. Een vergunningaanvraag hiervoor wordt binnenkort verwacht. Om de verhuizing financieel mogelijk te maken heeft de Lochemse T.C. opbrengsten nodig van haar vrijkomende locatie. Zij hebben een ontwikkelaar bereid gevonden de locatie te verwerven als deze woningen kan realiseren op de vrijkomende locatie. Er is ambtelijk gewerkt aan en gesproken over een mogelijke invulling van de locatie. Het voorlopige eindresultaat hiervan is in paragraaf 2 opgenomen.

1.2 Ambitie Lochem

Er worden twee belangrijke maatschappelijke ambities nagestreefd met deze startnotitie:

1. De verhuizing van de Lochemse T.C. en daaraan gelieerd, de vernieuwing van het complex van de Lochemse Hockeyclub worden (financieel) mogelijk gemaakt. Het college besloot op 9 april 2024 de vernieuwing van hockeyvelden en de aanleg van de tennisvelden te subsidiëren vanuit de bestemmingsreserve Sportvoorzieningen die de gemeenteraad hiervoor beschikbaar heeft gesteld.
2. De herontwikkeling van tennisbanen biedt de mogelijkheid om voor een deel te voorzien in de grote vraag naar woningen in Lochem. De ontwikkelende partij is hierbij in staat om een programma te realiseren dat aansluit bij de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente. Het sluit naadloos aan op het principe uit de kernvisies: inbreiden gaat voor uitbreiden.

Ad 1. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan vernieuwing van de sportmogelijkheden in Lochem.

De Lochemse T.C. heeft de wens om het populaire padel aan te bieden. Dit is niet mogelijk op de huidige locatie vanwege de geringe afstand tot bestaande woningen. Door deze wens te combineren met een verhuizing wordt er een nieuw tennispark gerealiseerd dat weer jaren voorruit kan. De Lochemse T.C. zal het huidige clubhuis van de Lochemse Hockeyclub overnemen en verduurzamen. De Lochemse Hockeyclub zelf verhuist naar een nieuw te bouwen clubhuis op het terrein, waarmee ook deze club jaren voorruit kan. De hockeyclub heeft in die zin de verhuizing van de Lochemse T.C. en de herontwikkeling van de huidige tennisbaan nodig om de plannen te kunnen realiseren.

Ad 2. De voorgenomen ontwikkeling maakt de weg vrij voor zeer gewenste woningen in de kern Lochem.

De ontwikkelende partij heeft een plan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van o.a. levensloopgeschikte woningen, goedkope koopwoningen aangevuld met woningen in het midden- en dure segment. De verhouding sluit op hoofdlijnen aan bij de gewenste verdeling van woningbouwcategorieën op herstructureringslocaties. Hierbij is gekeken naar voorstel aan de gemeenteraad terzake van de aanpassing van het addendum op de Woonvisie.

1.3 Plangebied

Het plangebied is weergegeven op onderstaande luchtfoto en betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Lochem sectie B, nrs. 7469, 8524, 11390 t/m 11393



1.4 Analyse van het plangebied

De locatie ligt met de entree aan de Barchemseweg, achter het aanwezige gezondheidscentrum. Wat opvalt zijn de hoogteverschillen in het plangebied en de aanwezige volwassen bomen rond de huidige tennisvelden. De locatie kent een ontsluiting voor auto's aan de Barchemseweg.

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 Lochem-Zwiep (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 de ruimtelijke kaders van de provincie en de gemeenteraad.

2. Uitgangspunten

2.1 Stedenbouwkundig

Ambtelijke gesprekken hebben plaatsgevonden aan de hand van onderstaande stedenbouwkundige hoofopzet die door ontwikkelaar is opgesteld. Het onderstaande woningbouwprogramma is in dit hoofopzet vertaald.



Beoogd woningbouwprogramma

De hoofopzet gaat voorlopig uit van het volgende woningbouwprogramma.

- 10 vrije sector woningen (boven € 355.000,- v.o.n.)
- 9 middeldure koopwoningen (tot € 355.000,- v.o.n.)
- 4 betaalbare koopwoningen (tot € 266.250,- v.o.n.)
- 4 goedkope koopwoningen (tot € 220.000,- v.o.n.)
- **Totaal 27 woningen**

Het voorlopige plan draagt hiermee in grote mate bij aan de volkshuisvestelijke opgaven uit de Woonvisie 2018-2025 en het bijbehorende addendum. Met deze verdeling benadert de ontwikkelaar de percentages vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem terwijl gelijktijdig wordt bijgedragen aan een maatschappelijke doelstelling, namelijk het moderniseren van de sportstructuur in Lochem.

In overleg met de ontwikkelaar moet in een definitief bouwprogramma worden bepaald. Inzet van de gemeente is om zo goedkoop mogelijk te bouwen, maar hierbij dient ook in oenschouw te worden

genomen dat de locatie een bepaalde opbrengst moet genereren om de verhuizing van de Lochemse T.C. mogelijk te maken.

Bomen

Uitgangspunt is dat de aanwezige bomen achter de levensloopgeschikte woningen eigendom worden van de nieuwe woningeigenaren. Hierover worden duidelijke afspraken gemaakt met de ontwikkelaar en toekomstige eigenaren om het behoud van de bomen te borgen.

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte dient nog uitgewerkt te worden door de ontwikkelaar. Er moet in elk geval rekening gehouden worden met een goede waterhuishouding (goedkeuring Waterschap), Klimaatadaptatie volgens het Klimaatadaptatieplan, biodiversiteit, draaicirkels en de parkeerbalans. Van de ontwikkelaar wordt verwacht dat de toegangsstraat vanaf de Barchemseweg wordt 'meegenomen' in de aanleg van de openbare ruimte, daar deze feitelijk alleen functie heeft voor het plangebied. Gemeente vereist in elk geval gebakken materiaal bij dergelijke herontwikkelingen. Ten aanzien van het groen en openbare ruimte geldt dat deze "om niet" aan de gemeente wordt geleverd, mits deze van voldoende kwaliteit is. Nadere afspraken hierover volgen in een (anterieure) overeenkomst.

Parkeren

Langs de toegangsweg naar het plan zijn parkeerplaatsen aangeduid voor specifieke aanwonenden. Onderzocht wordt welke afspraken hieraan ten grondslag liggen en of de noodzaak daarvoor nog is op het moment dat de Lochemse T.C. is verplaatst. De parkeerbalans voor het gebied dient sluitend te zijn.

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 de nodige omgevingsonderzoeken worden verricht. Dit gaat in ieder geval om flora & fauna-onderzoek, milieufastanden, bodem, stikstof, externe veiligheid. Vanwege het intrekgebied is bodemenergie niet mogelijk. Vits moet de plannen beoordelen, vanwege de ligging in het intrekgebied. Ook dit is een verantwoordelijkheid voor de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor eventueel onderzoek naar onontpofte oorlogsresten.

Welstand

Omdat het te bebouwen gebied valt buiten de kaders van de huidige welstandsnota is er geen welstandstoets nodig. De gemeentelijke stedenbouwkundige toetst het plan op ruimtelijke kwaliteit.

Afhankelijkheid verhuizing Lochemse T.C.

De ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de Lochemse T.C. nog geen vergunning heeft voor haar verhuizing naar de zuidzijde van Lochem. Het college heeft wel een positieve grondhouding. Duidelijk is dat ontwikkelaar goede afspraken heeft gemaakt met de tennisvereniging om te garanderen dat zij niet 'dakloos' wordt op het moment dat de verhuizing onverhoopt geen doorgang kan vinden.

1.6 Participatie en communicatie

Ontwikkende partij gaat met omwonenden in gesprek over de beoogde plannen voor de locatie. Dit kan tot nieuwe inzichten en planaanpassing leiden. Dit is nadrukkelijk het risico van ontwikkelaar en onderdeel van het vervolgproces. De gemeente wordt betrokken in dit participatieproces en is bij deze momenten aanwezig om informatie te verstrekken over de ruimtelijke procedure. De ontwikkelaar moet hiervan participatieverslagen maken.

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.

1.7 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 overeenkomst. Kostenverhaal van gemaakte en nog te maken kosten zijn hier onderdeel van. In de overeenkomst wordt ook het vervolgproces beschreven.

Grondtransactie

In de huidige situatie loopt een voetpad langs de tennisbaan dat in eigendom is van de gemeente (perceelnr B-11393). Voor de realisatie van de voorlopige plannen is het nodig dat de ontwikkelaar deze gronden verwerft. In de voorlopige plannen wordt deze grond namelijk mee-uitgegeven aan toekomstige woningkopers. De grond zal onder marktconforme voorwaarden kunnen worden verkocht aan de ontwikkelaar.

Grondtransactie Lochemse Hockeyclub

De gronden waar de Lochemse T.C. zich wil vestigen is in bezit van Stichting Accommodatie Armen-Reigerskamp. In de eigendomsakte is opgenomen dat zodra de hockeyfunctie vervalt, de grond voor 1 euro aan de gemeente Lochem teruggeleverd dient te worden (gemeente was de oorspronkelijke eigenaar).

Om de plannen te kunnen realiseren is ontheffing van deze bepaling nodig. De stichting heeft de grondopbrengst nodig ter dekking van de verhuizing van de Lochemse Hockeyclub en de nieuwbouw van een clubhuis. Gedachte is om de verplichting van 'terugleveren voor 1 euro' door te leggen op de volgende eigenaar, in dit geval de Lochemse T.C. Dit wordt dan notarieel vastgelegd. De grond komt dan voor 1 euro terug naar de gemeente als de opvolgende sportfunctie (tennis) eventueel in toekomst komt te vervallen.

1.8 Risico's

Er heeft nog geen participatie rond de planvorming plaatsgevonden. Ontwikkende partij wil dit graag oppakken, nadat het college deze startnotitie heeft vastgesteld. Op basis van de startnotitie zal de ontwikkelende partij tevens de koopovereenkomst met de Lochemse T.C. rond willen maken. Deze volgorde is belangrijk omdat de Lochemse T.C. de zekerheid van verkoop wil hebben, voor zij fors kan investeren in een verhuizing. Aanpassing van de plannen o.b.v. inzichten uit een participatieronde zal voor rekening en risico van de ontwikkelende partij zijn.

Doorgang van de plannen hangt af van de mogelijkheden van de Lochemse Hockeyclub en de Lochemse T.C. om een vergunning te krijgen voor de verhuizing en herontwikkeling van het sportpark aan de Koopsdijk. De tennis zal in haar afspraken met de ontwikkelende partij in elk geval afspreken dat als de verhuizing niet doorgaat, de tennis op de huidige plek kan voortbestaan. Er is dus geen risico dat de club straks geen park meer heeft.

De plannen voor de herontwikkeling van de tennisbaan zijn zorgvuldig voorbereid door de ontwikkelende partij. Echter, op dit moment van planvorming zijn er nog allerhande risico's denkbaar. Bijvoorbeeld de uitkomst van omgevingsonderzoeken, netcongestie en de aanwezige drinkwaterwinning. Het plan laat niet bijzonder veel ruimte voor aanvullende wensen. Het is een efficiënt ingericht woongebied en woningen staan dicht op bestaand groen. Dit laatste levert het risico op van toekomstige klachten van bewoners. Dit wordt getracht te ondervangen door met ontwikkelende partij afspraken te maken over informatievoorziening naar kopers en bepalingen in de koopovereenkomsten over de status van de bomen. De bestaande bomen in de zuidelijke bomenstrook worden mee-uitgegeven aan de kopers van de levensloopgeschikte woningen.

3. Planning en proces

Voor dit plan is 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.

Daarmee biedt deze startnotitie nog geen garanties naar de ontwikkelaar. Het vaststellen van deze startnotitie door het college geeft nog geen garantie voor een positief advies van de raad op deze startnotitie en later in het proces: de BOPA.

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. *Starten communicatie omgeving (door ontwikkelaar)*
3. *Startnotitie aanbieden voor adviserende tafel (**gemeenteraad**)*
4. *Contractering kostenverhaal*
5. *Uitwerken en aanscherpen plannen*
6. *Aanvraag BOPA (**bij college**)*
7. *Advies opvragen BOPA (aan **gemeenteraad**)*
8. *Vergunningverlening*
9. *Start bouw*