

# **GEMEENTE LOCHEM**

## **STARTNOTITIE**

### **Clusterlocatie Exel,**

**t.b.v. informatieavond december 2013**

Opdrachtnummer : 08.181

Datum : december 2013

Versie : 2

Auteurs : *mRO b.v*, gemeente Lochem

## INHOUD VAN DE TOELICHTING

<b>1. STARTNOTITIE CLUSTERLOCATIE FAB-WONINGEN EXEL.....</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en achtergrond van de voorgenomen realisatie van de clusterlocatie Exel .....	3
1.2 Ligging plangebied .....	4
<b>2. CLUSTERLOCATIE EXEL.....</b>	<b>5</b>
2.1 De clusterlocatie ter plaatse van de OBS Exel .....	5
2.2 Relatie met de Fab-woningen op de clusterlocatie Exel .....	6
2.3 Relatie met locatie 't Veld en overleg BEO.....	6
2.4 Stedenbouwkundig plan clusterlocatie Exel .....	7
2.5 Boscompensatie .....	9
2.6 Natuurwaarden.....	11
2.7 Bestemmingsplan clusterlocatie Exel .....	12
2.8 Grondexploitatie .....	12
<b>3. VERVOLGSTAPPEN.....</b>	<b>13</b>

## **1. Startnotitie Clusterlocatie FAB-woningen Exel**

In deze startnotitie wordt verslag gedaan van de clusterlocatie FAB-woningen in Exel ten behoeve van de informatieavond in december 2013.

De gemeenteraad heeft in haar raadsvergadering van februari 2013 het raadsvoorstel clustering in Exel (geamendeerd) aangenomen. De raad heeft besloten voor het gebied een ruimtelijke onderbouwing op te stellen in de vorm van een startnotitie. In de startnotitie dienen de aspecten aantal/soorten woningen, de ruimtelijke inpassing, natuurcompensatie en behoud bosperceel, ontsluiting en financiële onderbouwing aan de orde te komen.

In navolgende wordt hiervan verslag gedaan.

### **1.1 Aanleiding en achtergrond van de voorgenomen realisatie van de clusterlocatie Exel**

Met het gemeentelijk 'Beleidskader Functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Lochem', de zogenaamde FAB-regeling, kunnen voormalige agrarische stallen worden gesloopt in ruil voor woningbouw.

De gemeenteraad heeft de FAB-regeling aangescherpt met als doel niet te veel woningbouw in het buitengebied te willen. Eind oktober 2011 lagen er circa 25 aanvragen voor de sloop en omzetting naar 32 woningen bij de gemeente en er zijn vanaf 2005 ongeveer 54 aanvragen voor circa 92 woningen verwerkt in de vorm van een onherroepelijk bestemmingsplan. Een groot succes zou de regeling genoemd kunnen worden. Echter, de keerzijde voor sloop van overtollige stallen is de realisering van meer burgerwoningen in een overwegend agrarisch buitengebied.

Steeds meer is duidelijk dat er locaties zijn in het buitengebied die zich niet lenen voor nieuwe woningen, omdat het gebied te kwetsbaar is, woningbouw de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven frustreert en in enkele gevallen omdat initiatiefnemers wel willen slopen, maar de nieuwe woning liever niet op voormalige bedrijfskavel gerealiseerd willen zien. Van de nu ingediende verzoeken voor sloop en nieuwbouw van woningen zijn er circa 10 situaties die de nieuwbouw niet ter plaatse van de voormalige bouwka-vel wensen of kunnen realiseren. Indien hiervoor geen oplossing wordt gevonden, dan heeft dit tot gevolg dat de bouw van de woningen niet plaats kan vinden, waardoor ook de beoogde sloop van de stallen niet zal worden gerealiseerd.

De gemeente Lochem is al enige tijd bezig om te onderzoeken of clustering van bouwrechten ten gevolge van sloop van stallen haalbaar is. De reden voor de clustering is:

- enerzijds het aantal aanvragen voor de realisatie van woningen in ruil voor de sloop van stallen en de (te) grote aantal potentiële nieuwe woningen in het buitengebied;
- de wens van verschillende initiatiefnemers het bouwrecht niet op de huidige (nog) agrarische bouwka-vel te realiseren;
- de moeizame woningmarkt voor bouwka-vels en FAB woningen in het buitengebied, waarbij initiatiefnemers steeds vaker gemeente verzoeken de bestaande potentiële bouwrechten voor FAB-woningen, uit het buitengebied te verplaatsen naar een zogenaamde clusterlocatie.

Door een aantal bouwrechten voor woningen te clusteren, nabij een bestaande woonkern, kunnen de genoemde problemen worden opgelost. Er kan toch ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald doordat zowel de sloop van de voormalige en overbodige agrarische opstallen en de bouw van woningen doorgang kan vinden.

## 1.2 Ligging plangebied



In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven. Het betreft de locatie van de voormalige basisschool en het aanliggende bosperceel.

De ontwikkeling van de clusterlocatie staat echter niet op zichzelf. Er zijn meerdere gebieden bij betrokken. Bijvoorbeeld de locaties in het buitengebied waar de sloop van de voormalige opstallen plaatsvindt. Ook is sprake van een relatie met de woningbouw uitbreidingslocatie Exel 't Veld. In navolgende hoofdstuk wordt daarvan verslag gedaan.

*Figuur: Clusterlocatie Exel, ter plaatse van de voormalige basisschool.*

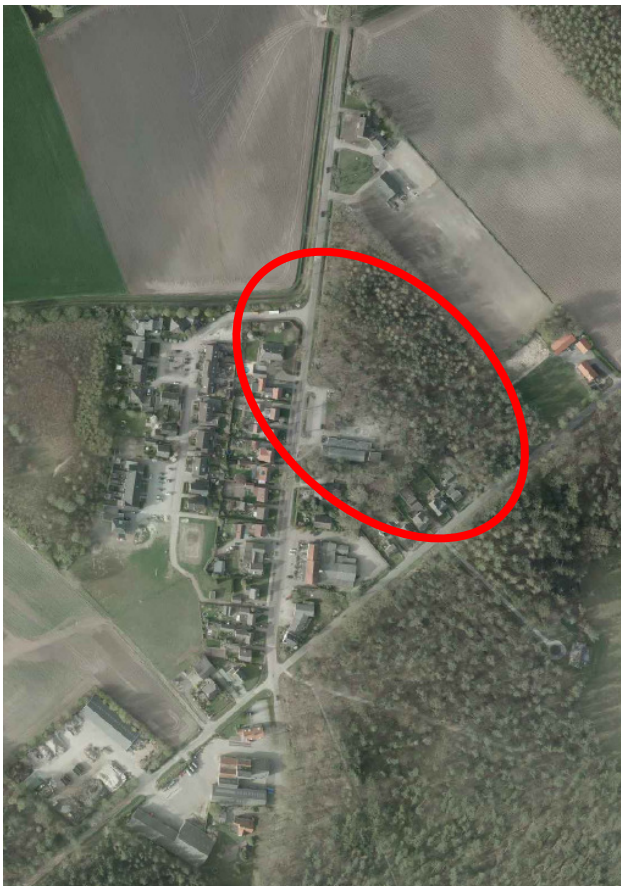
## 2. Clusterlocatie Exel

### 2.1 De clusterlocatie ter plaatse van de OBS Exel

De gemeente Lochem heeft alleen een clustermogelijkheid voorhanden in Exel, noordelijk van de bestaande bebouwing.

De locatie ligt centraal ten opzichte van de vele agrarische bouwkavels, die als het ware de aanvoer vormen voor de clusterlocatie. De grond is in eigendom van de gemeente en kent een relatief lage boekwaarde. Laatste is een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van dit soort locaties, waar in het surplus van de exploitatie de inkomensderving kunnen compenseren. De schoollocatie van de openbare basisschool maakt eveneens deel uit van de clusterlocatie. De openbare basisschool heeft recent haar functie verloren en staat leeg.

De omvang van de locatie is voldoende voor de bouw van ca. 20 tot 25 (cluster)woningen



*Figuur: Clusterlocatie Exel*

## 2.2 Relatie met de Fab-woningen op de clusterlocatie Exel

Voor deelname aan geclusterde woningbouw bij Exel zijn momenteel vier locaties in het buitengebied in beeld, die mogelijk de nieuwbouw ter plaatse van Exel willen vormgeven.

In totaal gaat het om ca. 4.500 m<sup>2</sup> te slopen oppervlak voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van 5 à 6 Fab-woningen op de clusterlocatie in Exel. De Fab-woningen kunnen worden gerealiseerd in een range van 2 vrijstaande woningen en 2 twee onder een kap woningen of 5 vrijstaande woningen.

### Verevening

Het Beleidskader functieverandering van de gemeente Lochem gaat ervan uit dat er naast sloop een vorm van verevening moet plaatsvinden: een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. Deze bijdrage zal zoveel mogelijk op het erf zelf of directe omgeving betrekking hebben. Indien dit niet mogelijk is, of nodig blijkt, vindt verevening plaats in de vorm van een financiële bijdrage en/of een kwaliteitsverbetering elders in de gemeente. Verevening geschiedt door middel van een zogenaamde anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente. De initiatiefnemer zal in overleg met de gemeente moeten uitwerken hoe de verevening vorm krijgt. De gemeente zal hier nader uitwerking/invulling aan moeten geven in overleg met de initiatiefnemer.

## 2.3 Relatie met locatie 't Veld en overleg BEO



*Figuur: Boven: Verkaveling Exel 't Veld.  
(In cirkel de niet gerealiseerde afronding)*

Over de voorgenomen ontwikkelingen heeft overleg plaats gevonden met de BEO (Belangenvereniging Exel en Omstreken).

De BEO heeft onder meer de wens een relatie met de ontwikkeling van de woonlocatie 't Veld te leggen.



*Figuur: Rechts: Nieuwe afronding 't Veld met starterswoningen*

Het betreft twee onder kap en vrijstaande woningen. De BEO heeft behoefte het uitbreidingsgebied 't Veld af te ronden. Een woonontwikkeling op de clusterlocatie in Exel kan concurreren met de afronding op 't Veld. De afronding van 't Veld bestaat ook uit twee onder een kap en vrijstaande woningen. Deze woningtypen zullen ook op de clusterlocatie worden gebouwd. Bovendien is bekend dat voor de locatie 't Veld op dit moment behoefte bestaat aan starterswoningen.

Dit vormt de aanleiding de oorspronkelijke verkaveling van 't Veld te herzien. In plaats van een twee onder een kap en vrijstaande woning zal hier een rij starterswoningen worden gerealiseerd.

Eveneens is met de BEO afgesproken dat de nieuwe clusterlocatie de mogelijkheid voor vier starterswoningen zal bieden.

## **2.4 Stedenbouwkundig plan clusterlocatie Exel**

De gemeente gaat uit van minimaal 23 kavels op de clusterlocatie. Zoals genoemd zal in het gebied een rij van vier starterswoningen worden gerealiseerd en wordt het verlies van de van één twee onder een kap woning en een vrijstaande woning, als gevolg van de herverkaveling van Exel 't Veld hier gecompenseerd. De gemeente zal hiervoor twee á drie bouwkavels in de clusterlocatie zelf tegen marktwaarde verkopen. Het verschil tussen de kostprijs van de bouwkavels en de marktwaarde compenseert het verlies op de grondexploitatie Exel 't Veld als gevolg van de programmawijziging. In het gebied is eveneens plaats voor een twee onder een kap woning ten behoeve van de voormalige grondeigenaar.

Het gebied zal dus nog ruimte bieden voor ca. (23 kavels, minus 3 van Exel 't Veld, 4 starterswoningen en 2/1 kap eigenaar) 14 FAB-kavels.

Zoals hiervoor benoemd is er anno medio 2013 concreet behoefte aan ca. 5 tot 7 FAB kavels. Dat laat onverlet dat hier wel een eindbeeld wordt gepresenteerd waarin dus 14 FAB-kavels en de Exel-woningen (4 starters een vrijstaande en een 2/1 kap woning) kunnen worden gerealiseerd. Het stedenbouwkundig plan zal gefaseerd tot ontwikkeling moeten worden gebracht.

In bijgaande figuur is een stedenbouwkundige verkaveling van de clusterlocatie weergegeven. Vooropgesteld wordt dat deze verkaveling weliswaar een beeld geeft van de uiteindelijke inrichting, maar zeker niet het definitieve eindbeeld. Met name de langere planperiode, de noodzakelijke fasering, zal ook vragen om flexibiliteit bij de uitgifte van de kavels.

De ontsluiting van de woningen vindt plaats op de Oude Lochemseweg. De woonbuurt kent één doorgaande woonontsluitingsweg. Gekozen is voor een verkaveling die zoveel mogelijk gebruik maakt van de gronden van de (voormalige) basisschool. Hiermee wordt het aanwezig bos zoveel mogelijk gespaard (zie ook navolgende paragraaf 2.4.1. en 2.4.2). Hiermee wordt ook het karakter van het gebied 'wonen in het bos' recht gedaan. Dit karakter van de woonbuurt zal in vervolgstudie nog nader worden uitgewerkt in een beeldregieplan.





Zoals genoemd is dit een indicatieve verkaveling. Andere varianten zijn ook mogelijk en het uiteindelijke bestemmingsplan zal een flexibele inrichting mogelijk maken.



Bijgaande alternatieven gaan bijvoorbeeld uit van een iets andere opzet, waarin de starterswoningen, met kleinere tuinen, nu wel zuid gericht zijn.



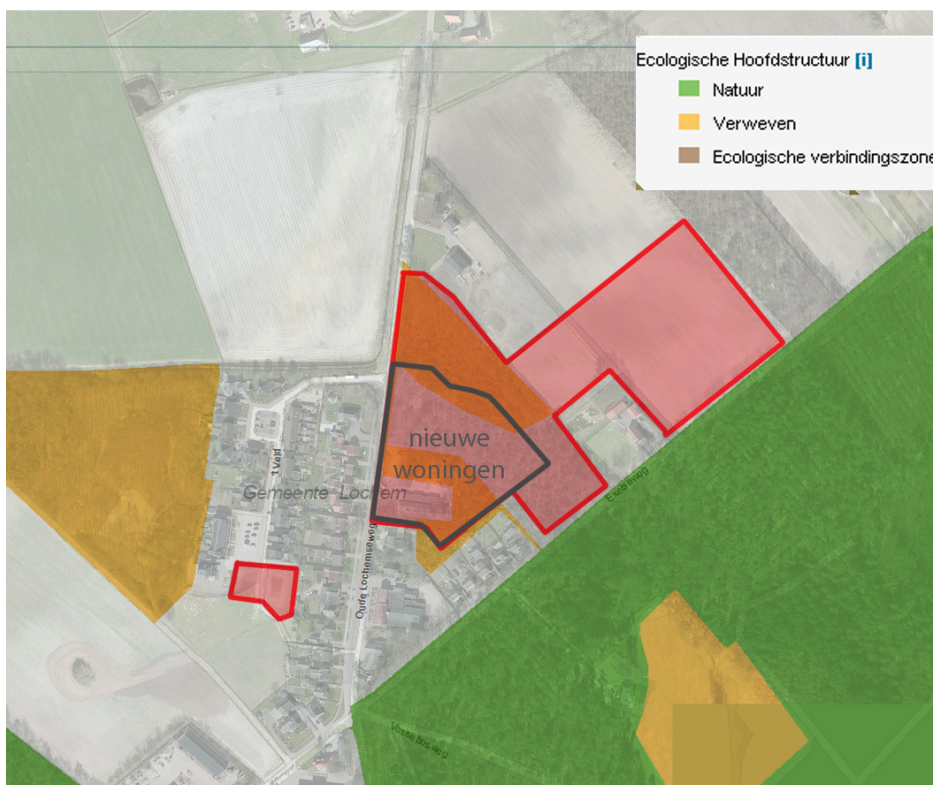
## 2.5 Boscompensatie

### **Oppervlakte boscompensatie**

De woonontwikkeling kan alleen plaatsvinden indien in hetzelfde plan ook sprake is van compensatie en bovenal mitigatie. De woonontwikkeling is ca. 0,95 ha. Deze oppervlakte zal conform de provinciale 'Richtlijn compensatie natuur en bos' gecompenseerd moeten worden.

Omdat tevens een deel van het bos is aangewezen als EHS, vloeit ook daar vanwege het 'Nee-tenzij-regime' een compensatie opgave uit voort (zie bijgaande figuur 6). De oppervlakte EHS die verloren gaat bedraagt circa 0,35 ha. Voor zowel de 'Richtlijn compensatie natuur en bos' als het 'Nee-tenzij-regime' geldt dat er sprake moet zijn van een kwaliteitstoeslag, bovenop de compensatie van 100%. Deze loopt uiteen van 20% tot 40%, afhankelijk van de ontwikkelingstermijn van het bos dat verloren gaat. Waarschijnlijk heeft het bos een ontwikkelingstermijn van tussen 25 en 100 jaar, waarvoor een kwaliteitstoeslag van 30% geldt.

Uitgangspunt hier is een toeslag van 40%. In totaal zou er dan circa 1,4 ha bos gecompenseerd moeten worden vanuit de 'Richtlijn compensatie natuur en bos' (ca. 1 ha + 40%). Omdat het oppervlakte EHS die verloren gaat aanzienlijk kleiner is, is de 'Richtlijn compensatie natuur en bos' leidend voor de oppervlakte aan compensatie. De compensatie die nodig is voor de EHS, wordt dan ook binnen de 1,4 ha te compenseren bos gerealiseerd.



Figuur: Plangrens te kappen bos i.r.t de EHS

De compensatielocatie dient te voldoen aan een aantal criteria:

- De locatiecriteria voor boscompensatie uit de 'Richtlijn compensatie natuur en bos':
  - Compensatie dient aansluitend aan een natuur- of boskern van ten minste 5 ha plaats te vinden;
  - Compensatie vindt plaats binnen dezelfde gemeente
  - Compensatie dient bij voorkeur plaats te vinden ter versterking van de EHS, buiten de begrensde EHS.
  - De nieuwe locatie mag niet beplant zijn of onderdeel uitmaken van een ander project voor natuur- of bosaanleg.
- De locatiecriteria voor compensatie volgens het 'Nee-tenzij-regime' voor de EHS:
  - Ligt binnen of sluit aan op de EHS;
  - Sluit aan op of ligt nabij het gebied waar de ingreep plaatsvindt;
  - Draagt bij aan de vorming van een robuustere EHS;
  - Is geschikt voor een duurzame ontwikkeling van de te compenseren kwaliteiten
  - Betreft geen bestaand bos of natuurterrein en is niet aangewezen als nieuwe natuur.
  - Betreft geen terrein waarop in verband met een ander initiatief al een compensatie opgave ligt.
- De oppervlakte:
  - Kan voorzien worden in de totale compensatieopgave of niet?
- Het landschap:
  - Past de realisatie van bos in het landschapontwikkelingsplan (LOP)?

### **Mogelijke compensatielocaties**

Voor het vervullen van de compensatieopgave zijn in totaal 6 locaties in beeld. Het betreft de locaties waar de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt in het buitengebied en een aantal locaties in het buitengebied die zich lenen voor de compensatie en waar geen agrarisch gebruik meer in het verschiet ligt.

In paragraaf 2.7 is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan vorm moet krijgen. Duidelijk is dat een bestemmingsplan voor de clusterlocatie Exel, ook gepaard moet gaan met een(zelfde) bestemmingsplan, waarin de boscompensatie planologisch wordt vastgelegd.

## **2.6 Natuurwaarden**

In september 2011 is door Zoon, bureau voor ecologie, het bosperceel in kaart gebracht. Daarbij is ook gekeken naar de effecten van het eerste schetsontwerp op het bos.

Uit dit onderzoek blijkt dat er drie typen bos voorkomen:

1. oud gemengd bos (50 – 100 jaar) aan de zuidoostkant en zuidwestkant.
  - 1a. idem, recent gedund
2. binnen een laag hek bij de school heeft dit oude gemengd bos een kaalgespeelde bodem
3. jong gemengd bos (20 jaar) langs de noordoostgrens, recent gedund.



1. oud gemengd bos met goede structuur
- 1a. oud gemengd bos recent gedund
2. oud gemengd bos, kaal gespeeld (begrensd met laag hek)
3. jong gemengd bos
4. rij oude eiken (oude kavelgrensbepanting)
5. jonge loofhoutsingel
6. ruigte met opslag van materialen
- P. verharde parkeerplaats met sierheesters
- S. verharde speelplaats
- E. erf

*Figuur: Uitbreidingsplan Exel.  
Toestand van de natuur op 1 augustus 2011*

Het jonge bos wordt door het plan nauwelijks aangetast. Het oude bos wordt grotendeels verwijderd. Ook een deel van het speelbos bij de school wordt verwijderd.

Blijkens het onderzoek heeft het oude bos dat niet kaalgespeeld is de meeste potentie voor natuurwaarden. Daarvan is de zuidoostkant aan de Exelse weg het meest waardevol. Dit deel heeft veel reliëf en grenst aan eenzelfde bostype dat zich aan de overkant van de weg over een groot gebied uitstrekt.

Het verkavelingsplan heeft een gering ruimtebeslag op aangewezen terreinen voor natuur. Het terrein behoudt echter zijn functionaliteit voor streng beschermde soorten en behoudt de mogelijkheid voor de uitwisseling van landgoed Ampsen met het omringende cultuurlandschap. Tenslotte zal de boscompensatie ingezet worden om elders versterking van natuur te bewerkstelligen.

Door het ontzien van het oudste bosgedeelte, blijft het contact met landgoed Ampsen optimaal.

## **2.7 Bestemmingsplan clusterlocatie Exel**

Het bestemmingsplan zal een bijzonder karakter hebben. Mede in verband met de voornoemde fasering en de voorwaarden die gekoppeld zijn aan een FAB locatie in de vorm van verevening/sloop gebouwen etc.

- De zeven 'Exel-woningen' krijgen een positieve bestemming.
- De FAB-kavels worden voorzien van een voorwaardelijke bestemming. Dit betekent dat de bouw van een vrijstaande dan wel twee onder een kap woning is toegestaan, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de vereisten van een FAB-woning. Oftewel sloop van voldoende m<sup>2</sup> elders en verevening. De voorwaarden worden in de planregels opgenomen.
- Voor de vier locaties, waarin de voorwaarden al zijn vastgelegd in een overeenkomst met de gemeente, wordt een rechtstreekse woonbestemming opgenomen in het bestemmingsplan.
- Het bestemmingsplan zal vervolgens ook en tegelijkertijd de locaties regelen, waar de verevening en sloop plaats vindt. Die locaties maken onderdeel uit van het op te stellen bestemmingsplan. De bijbehorende bouwmogelijkheden in de clusterlocatie Exel worden positief bestemd.
- Het bestemmingsplan zal ook de noodzakelijke boscompensatie planologisch regelen. Dit betekent dat het plangebied ook de boscompensatie locatie zal omvatten.
- Er wordt voor de locatie Exel 't Veld, separaat een bestemmingsplan opgesteld.

## **2.8 Grondexploitatie**

Voor de clusterlocatie Exel is een exploitatieopzet gemaakt waarin ook de financiële gevolgen van de planwijziging in het plan Exel 't Veld Fase II (inwisselen van 2 tweekappers en 1 vrijstaande woning in een blok van 5 starterswoningen) zijn doorgerekend. .

Uitgangspunt voor de clusterlocatie is een kostendekkende grondexploitatie waarbij de bouw kavels tegen kostprijs worden verkocht ter compensatie van het niet bebouwen van bepaalde bouwlocaties in het buitengebied.

De school in Exel wordt niet meer voor onderwijsdoeleinden gebruikt en wordt toegevoegd aan de clusterlocatie Exel.

Door het toevoegen van de schoollocatie is als uitgangspunt genomen dat er ruimte komt voor starterswoningen op deze locatie en dat het verlies als gevolg van het omwisselen van duurdere woningen naar starterswoning in Exel 't Veld gecompenseerd kan worden.

### **3. Vervolgstappen**

Vervolgstap behelst de opstelling van het bestemmingsplan en het doorlopen van de planologische procedure.

In dat kader zal op voorhand het BEO in dit proces worden betrokken.

Tevens zal overleg worden gestart met de grondeigenaren van de (potentiële) boscompensatielocaties.

De procedure tijd van het bestemmingsplan wordt geschat op ruim een jaar.