

# College van B&W

---

Datum	27 juni 2023
Zaaknummer	2023-276472
Afdeling	Ruimte   5.1.2e
Portefeuillehouder	M. Eggink
Onderwerp	<b>Almen-Zuid 2b - definitief stedenbouwkundig plan</b>

## Besluit

1. Te besluiten om variant 2 aan te wijzen als voorkeursvariant voor de stedenbouwkundige verkaveling voor woningbouwplan Almen-Zuid 2b.
2. Deze keuze uit te werken in een ontwerp-bestemmingsplan en een overeenkomst tot grondruil.

## Inleiding

In december 2022 is tijdens een openbare informatieavond in Ons Huis in Almen een drietal stedenbouwkundige verkavelingsvarianten gepresenteerd voor de woningbouwlocatie Almen-Zuid 2b. Naar aanleiding van de informatieavond zijn circa 50 schriftelijke reacties op de gepresenteerde plannen ontvangen. Aan de hand van de reacties die op de varianten gegeven zijn, is een definitieve verkavelingsvariant ontworpen. Daarnaast heeft de Werkgroep Wonen van de Vereniging Almens Belang een eigen verkavelingsvariant voorgesteld. Deze is gebaseerd op keukentafelgesprekken met direct omwonenden en de eigenaren van Landhotel De Hoofdige Boer. Om een bestemmingsplan te kunnen maken en vervolgens in procedure te brengen, is het noodzakelijk om een definitief stedenbouwkundig plan vast te stellen. Deze keuze ligt nu voor.

## Beoogd maatschappelijk effect

Het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad en daarmee voorzien in een deel van de geraamde woningbehoefte tot 2030.

## Argumenten

### 1. Vaststellen stedenbouwkundig plan als volgende processtap

In december 2022 hebben belangstellenden en belanghebbenden hun reactie kunnen geven op drie mogelijke stedenbouwkundige verkavelingen met bijbehorende woonprogramma's voor de woningbouwlocatie Almen-Zuid 2b. Het proces is er op gericht om, na verwerking van de reacties op de gepresenteerde varianten, tot één definitieve variant te komen. Het is noodzakelijk om tot een keuze voor één stedenbouwkundig plan te komen om een bestemmingsplan te kunnen maken en in nog dit jaar procedure te brengen.

### 2. Passend woningbouwprogramma

In de Kernvisie Wonen Almen zijn als programmatische uitgangspunten voor Almen-Zuid 2b opgenomen:

- toevoegen van circa 12 tot 15 woningen,
- bouwen voor de doelgroepen starters en senioren,
- realisatie van tenminste 6 starterswoningen en
- de wens om de starterswoningen in CPO te ontwikkelen en realiseren.

We hebben het programma uit de Kernvisie enigszins aangepast door ook een aantal gezinswoningen voor doorstromers op te nemen. Dit enerzijds om tegemoet te komen aan de wens van de Vereniging Almens Belang maar anderzijds ook om, bij Almen passende, beweging te maken naar het programma zoals dit in het Addendum op de Woonvisie is opgenomen. Beide verkavelingsvarianten bevatten een programma dat past binnen deze uitgangspunten. Verder is als uitgangspunt genomen dat de gemeente kavels uitgeeft voor de bouw van starterswoningen in Collectief Particulier

Opdrachtgeverschap (CPO) en voor de overige woningen in Particulier Opdrachtgeverschap (PO). Woningcorporatie IJsseldal Wonen heeft medio 2022 aangegeven geen belangstelling te hebben voor het bouwen van sociale huurwoningen in Almen. Voor Almen-Zuid 2b. Als resultaat bevat het beoogde programma in beide verkavelingsvarianten een bij Almen passende mix van starterswoningen, gezinswoningen en levensloop-geschikte woningen.

### *3. "Right to challenge" levert tweede variant op*

Hoewel, als hiervoor onder "1" aangegeven, het de bedoeling was om één stedenbouwkundige voorkeursverkaveling aan het college voor te leggen, liggen er nu twee varianten voor. Een afbeelding van beide plannen is in bijlage 1 opgenomen.

De stedenbouwkundige **variant 1** die wij in samenwerking met stedenbouwkundig bureau mRO hebben gemaakt, is (volgens "plan") ontstaan als een synthese uit de in december 2022 gepresenteerde verkavelingsmodellen en de reacties daarop naar aanleiding van de informatieavond in december 2022.

**Variante 2** is ontstaan uit het initiatief van de Werkgroep Wonen van de VAB om door middel van keukentafelgesprekken met omwonenden extra draagvlak te verkrijgen voor de bouw van woningen op de locatie Almen-Zuid 2b. De werkgroep heeft hiervoor ruimte gevraagd en gekregen. Met enige praktische ondersteuning vanuit de gemeente is een reeks keukentafelgesprekken door de werkgroep gevoerd en steeds teruggekoppeld aan de gemeente. Het eindresultaat is medio mei opgeleverd.

Een belangrijk verschil tussen de twee varianten is dat de tweede variant uitgaat van een grondruil waarbij een deel van de huidige parkeerplaats van De Hoofdige Boer geruild wordt tegen een door de gemeente aan te leggen parkeerplaats in het plangebied. De gedachte hierachter vanuit initiatiefnemers is dat het verplaatsen van de parkeerplaats leidt tot minder aantasting van het uitzicht vanuit het hotel over het Berkeldal. Op de vrijkomende grond op de huidige parkeerplaats kunnen dan woningen gebouwd worden. De nieuw aan te leggen parkeerplaats wordt eigendom van het hotel en is alleen toegankelijk voor hotelgasten.

In bijlage 1 zijn beide verkavelingen opgenomen en wordt op relevante aspecten een vergelijking gemaakt.

### *4. Draagvlak*

Van de door hen voorgestelde variant heeft de VAB aangegeven dat het merendeel van de door hen geraadpleegde omwonenden en de eigenaren van Landhotel De Hoofdige Boer hier achter staan. De VAB heeft zich beperkt tot het raadplegen van direct aanwonenden inclusief de eigenaren van De Hoofdige Boer.

De stedenbouwkundige variant die wij in samenwerking met stedenbouwkundig bureau mRO hebben gemaakt, is ontstaan als een synthese uit de in december 2022 gepresenteerde verkavelingsmodellen en de reacties daarop naar aanleiding van de informatieavond in december 2022. Wij gaan er van uit dat deze verkaveling ook voldoende draagvlak heeft, zij het wellicht minder voor direct aanwonenden.

### *5. Klimaatadaptatie en biodiversiteit*

Het stedenbouwkundige ontwerp biedt ruimte voor het toepassen van klimaatadaptatiemaatregelen. Er is een groen-blauwe overgangszone opgenomen tussen de Berkel en de nieuw te bouwen woningen. In aansluiting op de inrichting van Almen-Zuid 2b worden wadi's in het gebied aangelegd. Binnen de toekomstige openbare ruimte is ruimte aanwezig om aan de 3-30-300 vuistregel te voldoen en kunnen groenvlakken op een biodiverse manier ingericht worden.

### *6. Financiële haalbaarheid*

Binnen Lochem is het gebruikelijk om een grondexploitatie aan te bieden op het moment dat een bestemmingsplan voor een ontwikkeling als die van Almen-Zuid 2b ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Om nu ook voor het aspect financiële haalbaarheid in deze fase een onderbouwde beslissing te kunnen nemen, is voor de 2 nu voorliggende verkavelingsvarianten een globale financiële haalbaarheidsanalyse gemaakt. Deze is onder meer gebaseerd op een onafhankelijke taxatie van woningopbrengsten en kavelprijzen en op kengetallen van onze planeconomische adviseur PAS b.v. De financiële haalbaarheidsanalyse geeft daarmee een inzicht op basis van de nu beschikbare, wat meer globale informatie. In een volgende fase worden de berekeningen nader gedetailleerd en geactualiseerd waardoor uiteindelijk een grondexploitatie ontstaat.

### **Afweging en voorgesteld besluit**

In bijlage 1 zijn de 2 varianten naast elkaar gezet en op een aantal relevante aspecten beoordeeld. Hoewel variant 1 op een aantal aspecten beter lijkt te scoren, is een zwaarwegend punt dat variant 2 volgens de VAB ondersteund wordt door direct omwonenden en de eigenaren van De Hoofdige Boer. Tegen het licht van de wens om een snelle bestemmingsplanprocedure te kunnen doorlopen en vervolgens aan de slag te gaan, moet dit wellicht het doorslaggevende argument zijn.

Voorgesteld wordt om variant 2 als voorkeursvariant vast te stellen voor verdere uitwerking in, als eerstvolgende stap, een ontwerp-bestemmingsplan.

### **Risico's en kanttekeningen**

#### *1. Motivatie grondverkoop*

Het Didam-arrest uit 2021 bevestigt dat overheden verplicht zijn om gelijke kansen te bieden aan alle gegadigden bij het verwerven van gemeentelijk vastgoed. In het geval er gemotiveerd kan worden dat er slechts één gegadigde is, dan is deze verplichting niet aan de orde. Hieraan zal in het vervolgtraject aandacht besteed worden.

#### *2. Marktomstandigheden van invloed op afzet kavels*

De afgelopen 2 jaar hebben ons geleerd dat een veelheid aan omstandigheden van invloed is op de woningmarkt, die daardoor snel kan veranderen. Daarbij spelen factoren een rol die wij niet persé kunnen beïnvloeden. Variant 2 kent een beperkt positief resultaat; in het geval van negatieve marktomstandigheden kan dit snel omslaan in een tekort. Wij houden voeling met de markt en komen met aanpassingsvoorstellen als daartoe noodzaak is.

#### *3. Draagvlak dient tijdens verdere proces te blijken*

Hoewel het er nu naar uitziet dat er vanuit de directe omgeving draagvlak aanwezig is voor variant 2 kan hier geen zekerheid aan ontleend worden voor het verdere verloop van het proces. De bestemmingsplanprocedure is een belangrijke toetssteen.

### **Integraal**

Er is afgestemd met afdelingen Financiën, Juridisch, Communicatie, alsmede met de Werkgroep Wonen van de VAB en de eigenaren van De Hoofdige Boer. We hebben een onafhankelijke taxatie laten uitvoeren van de kavelprijzen voor beide verkavelingsvarianten.

### **Communicatie/ burgerparticipatie**

Op 4 juli a.s. is een openbare informatieavond in Almen gepland waarin de definitieve stedenbouwkundige voorkeursverkaveling voor Almen-Zuid 2b gepresenteerd wordt. Daarbij wordt ook toegelicht hoe is omgegaan met de reacties naar aanleiding van de drie in december gepresenteerde verkavelingsvarianten.

### **Uitvoering**

Na vaststelling van de voorkeursvariant vindt een informatieavond in Almen plaats. De eerstvolgende stappen daarna zijn het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan en het verwerken van de afspraken met eigenaren van De Hoofdige Boer in een overeenkomst van grondruil.

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1