

College van B&W

Datum	12 december 2023
Zaaknummer	2023-285891
Afdeling	Ruimte 5.1.2e
Portefeuillehouder	M. Eggink/W. Goodin
Onderwerp	Almen-Zuid 2b - concept ruimtelijk ontwikkelingskader

Besluit

1. Het aangepaste stedenbouwkundige plan (bijlage 2) vast te stellen;
2. Een grondruilovereenkomst aan te gaan met De Hoofdige Boer volgens het concept in bijlage 4 (geheim);
3. Het ontwerp-bestemmingsplan Almen-Zuid 2b, bestaande uit verbeelding, regels en toelichting met IMRO-code NL.IMRO.0262.alAlmenzuid2bAL-BP31 ingaande 20 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage te leggen tezamen met het beeldkwaliteitsplan Almen-Zuid 2b;
4. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet in samenhang met een belang als bedoeld in artikel 5.1, lid 2 onder b en i van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen op de concept-grondexploitatie Almen-zuid 2b (bijlage 5) en de concept-grondruilovereenkomst (bijlage 4).

Inleiding

In mei 2021 heeft de gemeenteraad de Kernvisie Wonen Almen vastgesteld. Als onderdeel daarvan is het gebied Almen-Zuid 2b aangewezen als uitleglocatie voor de bouw van circa 12 tot 15 woningen, grotendeels voor specifieke doelgroepen. In december 2022 is tijdens een openbare informatieavond in Ons Huis in Almen een drietal stedenbouwkundige verkavelingsvarianten gepresenteerd voor de woningbouwlocatie Almen-Zuid 2b. Doel was om aan de hand van scenario's te onderzoeken welke mogelijke verkaveling en woningtypes op draagvlak kon rekenen.

Naar aanleiding hiervan heeft de Werkgroep Wonen van de Vereniging Almens Belang een eigen verkavelingsvariant voorgesteld. Deze is gebaseerd op hun keukentafelgesprekken met direct omwonenden en de eigenaren van Landhotel De Hoofdige Boer. Dit voorstel heeft als centrale gedachte dat, door inbreng van een deel van de huidige parkeerplaats van het hotel, ruimte ontstaat om de zichtlijnen vanuit het hotel en de bestaande woningen aan Het Erf naar het Berkeldal te handhaven. Om deze variant te kunnen realiseren, is het nodig dat gemeente en Landhotel De Hoofdige Boer grond ruilen.

In juni 2023 heeft uw college een stedenbouwkundige voorkeursvariant vastgesteld (bijlage 1), die gebaseerd is op de inbreng van de Werkgroep Wonen en De Hoofdige Boer. Daarnaast besloot u een ontwerp-bestemmingsplan, ontwerp-beeldkwaliteitsplan en een concept-grondruilovereenkomst op te laten stellen. Deze producten zijn nu gereed voor besluitvorming.

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. Het is nodig om het stedenbouwkundig plan aan te passen

Bij de uitwerking van de voorkeursverkaveling bleek dat Landhotel De Hoofdige Boer minder grond beschikbaar kon stellen dan waar aanvankelijk mee gerekend (en op getekend) is. Wij hebben onderzocht hoe we, binnen het kleinere plangebied, alsnog tot een verkaveling kunnen komen die het

meest past bij de eerder vastgestelde voorkeursvariant en de eerder geformuleerde uitgangspunten voor de ontwikkeling van Almen-Zuid 2b.

Die is uiteindelijk gevonden door de 8 starterswoningen te handhaven en als geheel naar het zuiden te verschuiven. Om de daartoe benodigde ruimte te creëren, is het noodzakelijk om 2 van de 2-onder-1 kapwoningen te vervangen door 1 vrijstaande woning. Dit aangepaste verkaveling is weergegeven op de tekening in bijlage 2. Tevens heeft een nadere detaillering plaatsgevonden ten opzichte van de voorkeursvariant; onder meer door het bepalen van de maximale hoogtes van de woningen. Dit aangepaste stedenbouwkundige plan is als basis genomen voor het ontwerp-bestemmingsplan.

2. Passend woningbouwprogramma voor Almen

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 kunnen ontwikkelen en realiseren.

Het plan zoals het nu voorligt is gebaseerd op het onderstaande woningbouwprogramma:

Woningbouwprogramma Almen-Zuid 2b

Type	prijsklasse cfm addendum	aantal
kavel - hofwoningen - starters	< 5.1.2f =	8
kavel - 2 ¹ levensloop geschikt	> 5.1.2f =	4
kavel - 2 ¹ regulier	> 5.1.2f =	2
kavel - vrijstaand	> 5.1.2f =	1
	totaal	15

Het programma voorziet in uitgifte van kavels voor de bouw van woningen voor starters (de 8 hofwoningen) en senioren (4 kavels bestemd voor de bouw van levensloopgeschikte woningen) zoals opgenomen in de Kernvisie Wonen Almen. Om tegemoet te komen aan de vraag vanuit de Werkgroep Wonen van de VAB zijn ook kavels opgenomen waarop woningen gebouwd kunnen worden voor "doorstromers". De 8 starterswoningen lenen zich er voor om in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap ontwikkeld en gerealiseerd te worden. In het voorgestelde woningbouwprogramma is daarmee sprake van lokaal maatwerk dat passend is bij de behoefte van Almen.

3. Er is concept-overeenstemming over grondruil

Om het stedenbouwkundig plan uit te kunnen voeren, is een grondruil nodig. Kern daarvan is dat Landhotel De Hoofdige Boer het eigendom van een deel van haar huidige parkeerplaats ruilt tegen een bij benadering even grote kavel direct ten zuiden van het hotel waarop dan een nieuwe parkeerplaats bij het hotel wordt ingericht. Door deze ruil blijft het gebied direct ten zuiden van het hotel gevrijwaard van woningbouw. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan een wens van het hotel (en tevens van de Werkgroep Wonen en een aantal omwonenden) en kan de gemeente de huidige parkeerplaats inzetten om woningen te bouwen.

De afspraken die partijen willen maken over de grondruil, zijn opgenomen in een concept-grondruilovereenkomst die is bijgevoegd als bijlage 4 (geheim). In de grondruilovereenkomst zijn opschortende c.q. ontbindende voorwaarden opgenomen. Eén van de ontbindende voorwaarden is dat het bestemmingsplan uiteindelijk niet onherroepelijk wordt. Het voorstel is om de grondruilovereenkomst te ondertekenen na besluitvorming over voorliggend voorstel en voordat het ontwerp-bestemmingsplan

ter inzage wordt gelegd. Op deze wijze is er duidelijkheid over de toekomstige grondposities voordat het planologische proces start.

4. Voor het plan zijn Richtlijnen Natuurinclusief bouwen opgesteld

De gemeenteraad heeft een motie aangenomen waarin opgeroepen wordt om een pilot te starten met Natuurinclusief bouwen. Woningbouwlocatie Almen-Zuid 2b is als "pilot-locatie" aangewezen vanuit de verwachting dat deze als op korte termijn in ontwikkeling genomen zou kunnen worden. Gekozen is voor een praktische benadering. Deze houdt in dat kopers van bouw kavels zich contractueel binden om op hun kavels c.q. aan hun woningen een minimum aantal natuurinclusieve maatregelen te realiseren en in stand te houden. Dit is uitgewerkt in de Richtlijnen Natuurinclusief Bouwen Almen-Zuid 2b (bijlage 3). De Richtlijnen zijn vormgegeven als een lijst van concrete maatregelen die toegepast kunnen worden bij de bouw van woningen en inrichting van de woonkavels. Een deel van de maatregelen wordt verplicht gesteld. Daardoor willen we bereiken dat maatregelen op privé-gronden en in de openbare ruimte elkaar versterken. Tevens biedt dit de mogelijkheid om lokaal maatwerk te leveren. Het natuurinclusief bouwen is geborgd door het te koppelen aan het bestemmingsplan. De Richtlijnen zijn zo opgesteld dat ze ook goed toepasbaar zijn (eventueel na beperkte aanpassing) voor andere nieuwbouwwontwikkelingen in Lochem.

5. Er is ruimte voor klimaatadaptatie en biodiversiteit

Het stedenbouwkundige ontwerp biedt ruimte voor het toepassen van klimaatadaptatiemaatregelen. Deels is er een samenhang met het Natuurinclusief bouwen. Er is een groen-blauwe overgangszone opgenomen tussen de Berkel en de nieuw te bouwen woningen. In aansluiting op de bestaande inrichting van Almen-Zuid 2a worden wadi's in het gebied aangelegd. Binnen de toekomstige openbare ruimte kunnen groenvlakken op een biodiverse manier ingericht en beheerd worden. In de Richtlijnen Natuurinclusief Bouwen wordt gevraagd om op de particuliere kavels maatregelen toe te passen die mede de biodiversiteit bevorderen.

6. We verwachten draagvlak in Almen

In de eerdere keuze voor een stedenbouwkundige voorkeursvariant heeft het draagvlak, zoals dat is gebleken uit gesprekken met de Werkgroep wonen van de VAB en de vertegenwoordigers van De Hoofdige Boer, een belangrijke rol gespeeld. Draagvlak voor het plan bleek in meerderheid aanwezig tijdens de openbare informatieavond in juli van dit jaar in Almen. Wij gaan ervan uit dat de nu voorgestelde wijzigingen in de stedenbouwkundige verkaveling niet tot een wezenlijke wijziging in het draagvlak leiden. Een aandachtspunt is nog wel de route voor bouwverkeer.

7. Er is een financiële prognose gemaakt

Als onderlegger bij het nu gevraagde besluit is een concept-grondexploitatie opgesteld (bijlage 5 – geheim) voor het plandeel Almen-Zuid 2b. Deze is onder meer gebaseerd op een onafhankelijke taxatie van woningopbrengsten en kavelprijzen en op kengetallen op het gebied van civieltechnische- en plankosten van onze planeconomische adviseur PAS b.v. De concept-GrEx geeft een inzicht op basis van de in deze fase beschikbare, wat meer globale informatie. In een volgende fase worden de berekeningen nader gedetailleerd en geactualiseerd waardoor uiteindelijk een definitieve grondexploitatie ontstaat waarin de plandelen Almen-Zuid 2a en 2b opgenomen zijn. Deze wordt conform de Nota Grondbeleid tegelijkertijd met het bestemmingsplan, ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Het nu geraamde resultaat van de ontwikkeling van Almen-Zuid 2b is circa € 5.1.2F positief; voor verdere toelichting wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage.

8. Er is een bestemmingswijziging noodzakelijk

Het overgrote deel van het plangebied heeft nu nog een agrarische bestemming. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is voor het gehele plangebied een ontwerpbestemmingsplan opgesteld door adviesbureau Mro. Het ontwerpbestemmingsplan, bestaande uit regels, verbeelding (plankaart) en een toelichting is bedoeld als planologische basis om voor Almen-Zuid 2b omgevingsvergunningen voor het bouwen van maximaal 15 woningen te kunnen verlenen. Het bestemmingsplan bevat een onderbouwing voor de bestemmingswijziging naar hoofdzakelijk wonen; daarnaast is in het bestemmingsplan beschreven welke bouw- en gebruiksmogelijkheden er zijn binnen het plangebied. Het ontwerp-bestemmingsplan is bijgevoegd als bijlage 6.

9. Het Beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de ruimtelijke kwaliteit

Het is gewenst dat bij de ontwikkeling en realisatie van Almen-Zuid 2b aansluiting wordt gevonden bij de reeds aanwezige (groene) kwaliteiten, de woning-typologieën, de schaal en diversiteit van het bestaande dorp. Om dit mogelijk te maken, hebben wij in samenwerking met adviesbureau Mro een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan bevat uitgangspunten en regels die ontwerpers en bouwers van de toekomstige woningen in acht moeten nemen. Daartoe zijn bijvoorbeeld voorschriften opgenomen voor materialisatie, kapvormen en nokrichtingen. Het beeldkwaliteitsplan bevat tevens regels voor de inrichting van de (semi)openbare ruimte, zodat ook daar gestuurd kan worden op de gewenste beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan Almen-Zuid 2b (bijlage 7) werkt aanvullend op het bestemmingsplan. Het wordt na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel van het gemeentelijk welstandsbeleid en daarmee een formeel toetsingskader.

Geheimhouding

De Wet open overheid heeft als uitgangspunt dat het van algemeen belang voor de democratische samenleving is, dat publieke informatie openbaar is. Kern is dat bestuursorganen een inspanningsverplichting hebben tot actieve openbaarmaking. De wet kent ook uitzonderingen; onder meer in het geval dat de economisch-financiële belangen van de gemeente geschaad kunnen worden door openbaarmaking. Op grond van artikel 87 Gemeentewet komt het college de bevoegdheid toe om geheimhouding op te leggen op informatie die bij het college berust. Wij zijn van mening dat dit het geval is bij openbaarmaking van de concept-grondexploitatie (bijlage 5) en de concept-grondruilvereenkomst (bijlage 4). Wij stellen daarom voor om op beide documenten geheimhouding te leggen.

Risico's en kanttekeningen

In de (ontwerp)fase waarin het project nu verkeert, zijn de belangrijkste risico's (in willekeurige volgorde):

- a. *Niet (tijdig) tot stand komen onherroepelijk planologisch kader*
Wij sturen op het tijdig in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan c.a. Ingediende zienswijzen en het tempo van bestuurlijke besluitvorming en/of het instellen van beroep kunnen leiden tot het niet (tijdig) beschikbaar komen van het planologische kader;
- b. *Bestuurlijke wens tot aanpassen woningbouwprogramma en/of ruimtelijke uitgangspunten;*
Aanpassingen in één van twee of beiden leiden tot een andere financiële prognose.
- c. *Kosten- en opbrengstenontwikkeling;*
In de achterliggende periode zijn de prijsniveaus voor civiele werken aan sterkere schommelingen onderhevig geweest. Wijzigende wetgeving en stijgende hypotheekrentes hebben sinds 2020 geleid tot een beperking van mogelijkheden om woningen te kunnen financieren. Het restrisico voor sanering van de gronden die de gemeente als resultaat van de grondruil ontvangt, ligt bij de gemeente. De voorliggende grondexploitatie bevat ramingen die op nu actuele inzichten zijn gebaseerd. In de aanloop naar het aanbieden van bestemmingsplan en grondexploitatie kijken we op basis van de meest actuele inzichten nogmaals naar het geraamde kosten- en opbrengstenniveau. Dat kan tot gevolg hebben dat er een ander beeld ontstaat over de financiële haalbaarheid van het plan.
- d. *Netcongestie*
Netbeheerder Liander stelt zich op het standpunt dat de huidige belasting van haar netwerk zodanig is dat er geen zekerheid is te geven dat in Lochem en dus ook voor plan Almen-Zuid 2b tijdig op het openbare stroomnet aangesloten kan worden. Wij beschikken op dit moment niet over concrete instrumenten om dit risico weg te nemen.

Indien één (of een combinatie) van deze risico's zich voordoet, beïnvloedt dit het financiële resultaat van het project negatief.

Integraal

Er is op de relevante onderdelen afgestemd met afdeling Financiën, met de Werkgroep Wonen van de VAB, omwonenden (deels) en de eigenaren van De Hoofdige Boer. We hebben een onafhankelijke taxatie laten uitvoeren op de uitgifteprijzen voor de woningbouwkavels.

Communicatie/ burgerparticipatie

Wij organiseren tijdens de periode van terinzagelegging een inloopavond in Almen waarbij ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan centraal staan.

Uitvoering

In verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1-1-2024 kunnen ontwerpbestemmingsplannen tot uiterlijk 1 januari 2024 in procedure worden gebracht. In praktisch zin betekent dit dat besluitvorming terzake in de collegevergadering van 12 december gewenst is.

Indien uw college instemt met voorliggend voorstel, dan willen wij de grondruilovereenkomst met De Hoofdige Boer wederzijds ondertekenen, waarna het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.

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
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2 3