

Gemeente Lochem	
Afd.:	Kopie:
Nr.:	2021-211940
Ingekomen	7 SEP. 2021
Z	Bijv.

Argumenten tegen de WVG op Laren Zuid.

- A. Strookt niet met Woonvisie, staat daar haaks op.
- B. Strookt niet met Structuurvisie.
- C. Achterhoek is krimpregio, welke cijfers staven deze ambitieuze woonplannen.
- D. In Exel kan men in deze hoogtij dagen nog niet eens een kleine woonwijk van de grond krijgen. Nu wil men een nieuw concept, bouwen langs de kern van de dorpen toepassen zonder enige ervaring en overleg met aanwonenden. En zonder beleidsmatige onderbouwing.
- E. Bouwen zo dicht bij de Provinciale weg levert geluidsoverlast op en gezondheidsproblemen.
- F. Stedenbouwkundig gedrocht. De meest noodzakelijke woningen (starters, sociale huur) worden op de meest lucratieve locaties van het dorp, de buitenranden die van oorsprong altijd voor villa's en vrijstaande woningen bestemd zijn, geplaatst.
- G. Landschappelijke en dorpskarakter wordt aan twee entreezijden (Rengersweg en Zutphenseweg) zwaar aangetast. Verstedelijking en verrommeling van de rand is onwenselijk in een dorp met een landschappelijk karakter.
- H. Teveel gezinnen worden gedupeerd door deze WVG. Rengersweg, Oosterenkweg en Zutphenseweg, Lenderinksteeg. Veel planschade te betalen, maakt projecten onnodig duur. Prijsopdrijvend effect.
- I. Gemeente spreekt zich tegen. Men wil regie over stukken grond, zodat er geen speculatie van gronden plaats vindt. Echter, de meeste gronden in Laren Zuid zijn allemaal van ontwikkelaars. Dit staat haaks op beoogde resultaat.
- J. Pieterpad wordt minder aantrekkelijk, toeristisch gezien negatief effect.
- K. Locaties zijn allemaal van ontwikkelaars. Hoe is de keuze van deze locaties tot stand gekomen en op welke gronden is dat gebaseerd? Hoe onafhankelijk is de gemeente in deze?
- L. Mag geen WVG op agrarische gronden leggen.
- M. Misinformatie gemeente. Uitspraken van de gemeente inzake de ontwikkeling van de kernvisies lijken in tegenspraak met de werkelijkheid? Hoe betrouwbaar is dit alles?
- N. Procedure van informeren roept vragen op.
- O. De kaarten van de kernvisies zijn tegenstrijdig.

Ad. A. Woonvisie zegt bijvoorbeeld:



Men legt WVG op in tegenspraak met onderliggende gedachte dat gronden niet in handen van ontwikkelaars komen. Nagenoeg alle gronden in Laren Zuid zijn al in handen van ontwikkelaars, mosterd na de maaltijd of koren op de molen van ontwikkelaars (spant men samen?). Lijkt nu niet objectief meer, niet onpartijdig.

Onduidelijk is welk beleid hier aan ten grondslag ligt, welke cijfers worden gebruikt of dat men op sentiment en geluiden uit de markt reageert.

Er ligt iig geen beleid, visies aan ten grondslag. Immers het strookt niet met woon- en structuurvisie.

Ad L.

Hoe deze tekst uit de wet WVG te lezen?

Artikel 3

1. Voor aanwijzing komen in aanmerking gronden waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.

Artikel 4

1. In afwijking van artikel 3, eerste lid, komen voor aanwijzing voorts in aanmerking:

- o a.gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming;

Ad. N.

De termijn voor bezwaar is, zonder uitstel aan te vragen, beperkt tot 11 augustus jl. Daarna worden er pas informatieavonden georganiseerd. Hier worden belanghebbende onthouden van cruciale informatie om hun bezwaar kracht bij te zetten. Gemeente hanteert hier een op zijn minst gezegd twijfelachtige volgorde in het proces. Belanghebbenden voelen zich op voorhand al benadeeld (o.a. vanwege onvoldoende transparant proces) door deze wijze van handelen.

Ad. O

Er worden op sommige kaarten woningbouw zones getekend op locaties waar milieucirkels gelden en die op andere kaarten voor woningbouw worden uitgesloten.

Algemene opmerking

Verwezen wordt naar het ontwerp Kernvisie; deze roept veel vragen op. Geciteerde rapporten zijn niet door gemeente uitgevoerd en enquêtes zijn allemaal niet representatieve enquêtes die niet volgens professionele richtlijnen tot stand komen. Zo kan meerdere keren onder valse namen de enquête ingevuld worden en kan er dus nooit sprake kan zijn van een deugdelijke enquête. Waarom zijn alle gezinnen wonende aan de rand bijvoorbeeld niet ondervraagd en is daar een rapport over uitgebracht?



Woonopgaven Laren & Exel

- Met de lopende en op handen zijnde projecten worden er voldoende betaalbare rijwoningen en appartementen ontwikkeld.
- Aandacht dient uit te gaan naar de ontwikkeling van (middel)dure een gezins huurwoningen. Wel is het daarbij van belang om eerst de behoefte in Laren te peilen.
- Er lijkt nog een grote behoefte te zijn aan twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen. Terughoudend is op zijn plaats gezien de beperkte ruim te in de Lochemse woningbouwprogrammering. Er wordt dan ook niet ingezet op de ontwikkeling van nieuwe plannen.
- Een eventuele extra opgave- voortkomend uit de behoefte vanuit de kern zelf – wordt gefaciliteerd door herontwikkeling van bestaande panden.

Woonvisie zegt verder:

Geraamde behoefte van 2020 tot 2030 80 woningen. Geraamd in Exel is circa 20-25 woningen. Laat 55-60 woningen per jaar over voor Laren. Dat is 5 a 6 per jaar.

Hiervoor zijn geen grote stukken grond nodig om geëxploiteerd te worden.

Woonvisie zegt verder WLoarne

Volgens Wakker Laorne wordt in Laren met de in uitvoering zijnde plannen behoorlijk voorzien in de woningbehoefte. Met de initiatieven van een aantal Larense ondernemers om bestaande panden te her ontwikkelen tot appartementen wordt het aanbod betaalbare en middel dure appartementen – ook in de huursector – vergroot. De gemeente blijft bekijken of nieuwe ontwikkelingen – die vaak in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan – aansluiten bij de woningbehoefte. Waar het gaat om verduurzaming hebben een aantal mensen in Laren het initiatief genomen om te onderzoeken of een bestaande wijk aardgasvrij gemaakt kan worden

Ad. B. Zoeklocaties zijn daarin weergegeven op pagina 63 van de visie en eerste locatie welke nu in aanmerking komt is Westermark uitbreiding. Daar kan de woningbehoefte voor 2020 -2030 in een keer gerealiseerd worden.

Ad C.

Achterhoek is krimpregio, welke cijfers staven deze ambitieuze woonplannen.

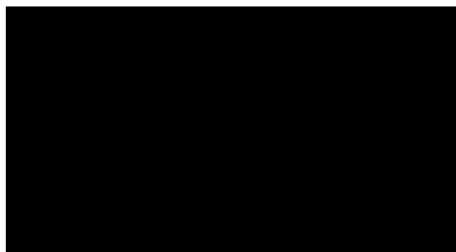
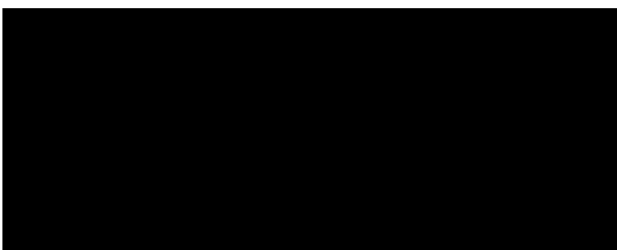
De cijfers van de inwonersaantallen die jaarlijks begin januari naar buiten komen, vertellen ook dat de Achterhoek vanaf 2015 groeit. Aanvankelijk kwam dat door de vluchtelingen die ook in de Achterhoekse gemeenten werden gehuisvest.

Ad. H.

Andere locaties hebben veel minder impact op de bebouwde omgeving en zijn bewoners.

Ad. I.

In tegenspraak met eigen uitspraken Tegenstrijdig handelen WVG werkt nu contra productief. Ipv dat gronden nu niet onnodig duurder worden door dat ontwikkelaar grondposities innemen geeft de gemeente in feite al aan waar gronden voor woningbouw mogelijk worden in de toekomst. Niet op alle locaties zal de WVG werken en dan werkt het tegen het principe dat men de grond niet duur wil laten worden.



Lochem

Kopie:

2021

