

**Aanvullende opmerkingen en vragen m.b.t. de kernvisie Wonen Laren & Exel van de gemeente Lochem als aanvulling op de ingevulde reactieformulieren.**

Betreft: Voorontwerp voor particuliere bewoners, d.d. augustus 2021

Opgesteld door [REDACTED]

Datum: 11-9-2021.

- 1) De foto op het voorblad laat een impressie zien van rond 2015/2016. Hopelijk is deze data niet maatgevend voor de rest van de data?

**2) 4.2 Woningopgave kern Laren & Exel (blz. 26)**

Zoals hiervoor gemeld wordt voor de periode tot **2030** uitgegaan van ca. **700** extra woningen in de gehele gemeente, exclusief de verwachte **300** woningen op transformatielocaties.

Voor Laren en Exel is sprake van (per saldo) **144** nieuw gebouwde woningen in de periode **2015-2020**, waarbij sloop en andere onttrekkingen verwerkt zijn. Het merendeel daarvan is gerealiseerd in het plan Schoneveld (ca. **80** woningen). Daarnaast zijn in het centrumgebied woningen toegevoegd, de voormalige brandweerkazerne, het plan 'Het Veld' in Exel etc.

Om geschiedsvervalsing te voorkomen; Dit is niet de locatie van de "voormalige brandweerkazerne" maar de voormalige landbouwschool c.q. cultureel centrum 'de Westerenk'.

- 3) Paragraaf 4.3, blz. 26 e.v. 'Woningcorporaties'; Kennelijk is het bouwen van huurwoningen in Laren door de "markt" overgenomen i.p.v. dat de corporatie dit initiatief oppakt. Zie invulling naast het Welkoop terrein en aan de Kloosterweg. Waarom zet de gemeente niet steviger in om via prestatieovereenkomsten hier sturing aan te geven? Dit zodat ook specifiekere doelgroepen de kans krijgen om een woning te huren.

- 4) Paragraaf 4.5, blz. 30; • Het grootste deel van de betaalbare woningen zal als koopwoning gerealiseerd moeten worden. We gaan uit van zo'n

**25%** betaalbare starterskoopwoningen. In de woonvisie wordt nog uitgegaan van **€190.000** voor een betaalbare koopwoning. De gestegen bouwkosten en eisen i.v.m. energiemaatregelen maken het lastig om een kwalitatief voldoende woningen te bouwen in die prijsklasse. De gedaalde hypotheekrente maakt dat kopers voor dezelfde lasten een hogere prijs kunnen betalen voor een betaalbare koopwoning. We verhogen deze grens daarom naar **€220.000**.

Door gestegen bouwkosten wordt bovenstaand gemotiveerd om de grens voor betaalbare woningen te verhogen naar € 220K. Maar daar zit ook een grondprijs onder. Hoe is de gemeente voornemens om met deze grondprijzen om te gaan? Zijn er ook mogelijkheden om via CPO initiatieven tot een aantrekkelijke grondprijs te komen? (zie ontwikkeling Westermark)

### 5) **5.3 Woningbouwlocaties tot 2030**

Voor de kern Laren is voorzien in ca. **150** woningen tot **2030**. Uitgaande van **15 à 20** woningen per ha is ca.

**7,5** tot

**10** ha nieuw woongebied nodig.

In navolgende figuur **15** zijn drie gebieden weergegeven die op relatief korte termijn tot ontwikkeling kunnen worden gebracht en daarmee ook kunnen voorzien in de beoogde woningbouwprognose. De locaties passen in de hiervoor gepresenteerde hoofdstructuur voor **2030** en verder (zie figuur **14**). We kiezen daarin, zoals eerder benoemd, voor meerdere ontwikkelingsmogelijkheden; zuidelijk, westelijk en noordelijk van de bestaande kern.

#### **Woningbouwlocaties tot 2030**

In hoofdstuk **4** is de woningbehoefte op ca. **150-155** woningen voor de komende **10** jaar geraamd. Gekozen is voor

meerdere uitbreidingslocaties en niet voor één of twee grotere uitbreidingslocaties. Hierdoor wordt het mogelijk de woningbouw te verdelen over meerdere gebieden en kan beter een goede afronding van de bestaande bebouwingsranden worden gerealiseerd.

In bijgaande figuur zijn drie gebieden weergegeven die op relatief korte termijn tot ontwikkeling kunnen worden gebracht en daarmee ook kunnen voorzien in de beoogde woningbouwprognose. De locaties passen in de in figuur **14** gepresenteerde hoofdstructuur voor **2030** en verder. We kiezen daarin, zoals eerder benoemd, voor meerdere ontwikkelingsmogelijkheden; zuidelijk, westelijk en noordelijk van de bestaande kern.

In bovengenoemde tekst wordt verwezen naar naar de figuren **14** en **15**. Waar zijn die te vinden in dit rapport?

### **Opmerkingen rapport mRO d.d. juli 2021.**

6) figuur 6, blz.5; in 1989 was de Akker/de Kamp zo goed als gerealiseerd. (tussen Oosterenkweg en N332).Dit geeft figuur 6 niet weer.

7)

#### **Paragraaf 2.2. blz. 7; 2.2 Verkeer**

De hoofdstructuur worden gevormd door de doorgaande wegen;

- Dorpstraat en Rengersweg
- Holterweg.

Volgens mij hoort de Deventerweg ook in dit rijtje thuis?

#### 8) Paragraaf 3.1., blz. 9; Woningbouwlocaties

Een nieuwe woningbouwlocatie moet, vanuit voorgaande stedenbouwkundige uitgangspunten, niet leiden tot een geheel nieuwe zelfstandige woonbuurt. De nieuwe locatie moet een verbinding kunnen vormen met de bestaande buurten én niet in de laatste plaats een (stedenbouwkundige) structuur die een verbinding mogelijk maakt met eventuele toekomstige uitbreidingen.

Dit gegeven met de gevraagde landschappelijke inpassing met rafelranden maakt dat kleinere woningbouwlocaties hierin eenvoudiger inpasbaar worden

In bijgaande figuur zijn de zoeklocaties weergegeven, gezien vanuit stedenbouwkundig standpunt. Langs de randen kan uitbreiding plaatsvinden. Uiteraard met in acht neming van de voorgaande uitgangspunten.

Zie rood gedrukte hierboven. ; M.n. aan de zuidzijde (locatie 2) lijkt dit met de doorsnijding van de verkeers-drukke Rengersweg een onmogelijke (wandelpad via ongere tunnels) en tevens onlogische opgave omdat de reeds genoemde "rafelrand" hier al aanwezig is.

#### 9) blz. 12; *Uitgangspunten Woningbouwmogelijkheden vanuit cultuurhistorisch perspectief*

➤ De open enk en es worden gevrijwaard van bebouwing. Ook dient enige afstand ten opzichte van deze cultuurhistorische elementen in acht te worden genomen.

➤ Bebouwing in het historische beekdal zal zich, indien hiervoor wordt gekozen, beperken tot aan de hogere rand. Dus niet in het beekdal.

➤ Het gebied, zuidelijk van Lochem met een middelhoge cultuurhistorische waardering vraagt bij een eventuele toevoeging van woningbouw de nodige aandacht. Volbouwen van de rand zou namelijk betekenen dat deze cultuurhistorische waarden ter plaatse beduidend minder goed waarneembaar meer is.

Zie rood gedrukte hierboven; Onduidelijk wat hier mee bedoeld wordt.

#### 10) blz 21 ; Gekozen is voor een ontwikkeling van drie gebieden in de periode die voor ons ligt

2021-2030. In figuur 19 zijn de drie locaties op hoofdlijnen weergegeven, die de komende periode gerealiseerd kunnen worden. Deze potentiële woningbouwlocaties liggen buiten de milieucirkels van de bestaande agrarische bedrijven (zie figuur 15). Ook het bestaande akkerbouwbedrijf aan de zuidwestzijde kan hiermee haar bedrijfsactiviteiten voortzetten.

Zie rood gedrukte hierboven; Wellicht wordt hier fig. 20 bedoeld i.p.v. 19?

### **Opmerkingen rapport Alcedo d.d. 22-1-2021**

11) blz. 4. ; Voor potentiële ontwikkellocaties in een stedelijk gebied bedraagt de hoogst mogelijke grenswaarde 63 dB. Ontwikkellocaties in de buurt van auto(snel)wegen worden als buitenstedelijk beschouwd, hiervoor geldt een hoogst mogelijke grenswaarde van 53 dB. Dit is van toepassing op de potentiële woningbouwlocatie ten noorden van Laren.

Waarom alleen ten noorden van Laren? Ten zuiden ligt locatie 2 op dezelfde afstand van de N332 en door zijn hoogteligging nog veel gevoeliger voor oorzakelijke geluidsoverlast dan noordelijk.