

# Aan de Raad van de gemeente Lochem

---

Afdeling: Ruimte Kenmerk: 2021-195815

Informatie bij: 5.1.2e 5.1.2e Vergadering: 26 april 2021

Portefeuillehouder: 5.1.2e

Onderwerp: **Vaststelling Woonvisie Almen**

## Voorstel

Vaststellen Nota van zienswijzen "Woonvisie Almen 2020"

Vaststellen "Woonvisie Almen 2020-2030 e.v."

---

## Inleiding

De gemeente Lochem maakt voor al haar kernen een woonvisie. De woonvisie Almen 2020 is, als eerste in de reeks, gereed en heeft van 14 mei tot en met 24 juni 2020 in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode is door twee reclamanten een zienswijze ingediend tegen het ontwerp plan. Een aantal buurtbewoners van Het Erf en de Dorpsstraat maken bezwaar tegen toekomstige woningbouw in Almen-zuid fase 2b. Eigenaar van een perceel aan de Dorpsstraat verzoekt deze aan te wijzen als woningbouwlocatie

## Beoogd maatschappelijk effect

De gemeenteraad heeft in september 2018 de Woonvisie Lochem 2018-2025 vastgesteld. Met die woonvisie geeft de gemeente Lochem de hoofdlijnen van haar woonbeleid weer. In de Woonvisie Almen gaan we dieper in op de woonopgaven voor Almen. De woonvisie Almen is ontwikkeld vanuit de overtuiging dat door gerichte toevoeging van wonen een bijdrage kan worden geleverd aan de leefbaarheid van Almen. De gemeente wil dan ook in gesprek blijven met de kernen over de woningbouwopgave. De woonvisie geeft een beeld van de verwachte woonbehoefte, zowel qua aantallen, als doelgroepen.

De woonvisie Almen voorziet in de verdere ontwikkeling van de woningbouwlocatie Almen zuid fase 2 b

## Argumenten

### 1. De woonvisie is tot stand gekomen in samenspraak met Vereniging Almens Belang

De werkgroep wonen van de VAB heeft het initiatief genomen tot de ontwikkeling van een woonvisie voor Almen. De werkgroep heeft een advies over de woonopgave voor Almen voorbereid dat de VAB heeft neergelegd bij de gemeente. Het advies is gebruikt bij de ontwikkeling van de woonvisie. Een concept is besproken met de VAB, woningcorporatie IJsseldal Wonen en Huurdersbelangenvereniging IJsseldal. Vervolgens is met afweging van geplaatste opmerkingen een ontwerp-woonvisie afgerond die op 21 januari is gepresenteerd aan de Almense bevolking. De laatste gesprekken met de VAB leren dat naast starters ook behoefte bestaat aan enkele woningen voor doorstroming in het dorp.

### 2. De woonvisie Almen benoemt 4 actiepunten

In de woonvisie voor Almen worden 4 actiepunten benoemd. Namelijk:

1. De gemeente Lochem faciliteert de ontwikkeling van een project voor (vooralnog) 6 grondgebonden woningen voor (Almense) starters. Bij de ontwikkeling worden de Almense jongeren en de VAB betrokken. De gemeente faciliteert naast voornoemde 6 woningen ook de bouw van maximaal 4 tot 6 woningen, die als vrijstaand of twee onder een kap kunnen worden uitgevoerd. Tijdens het planproces is gebleken dat er behoefte is aan een (klein) aantal woningen die de doorstroming in Almen kunnen bevorderen. Ook hebben zich gedurende het planproces enkele oud Almenaren gemeld als potentiële hervestiger in het dorp. Deze woningen zullen de doorstroming in het dorp bevorderen. Indien gewenst wordt ingezet op collectief particulier opdrachtgeverschap.

2. De gemeente Lochem en de VAB doen gezamenlijk onderzoek naar de woonwensen van in Almen wonende senioren, om een goed beeld te krijgen van wat het aanbod aan te bouwen woningen moet zijn.
3. De gemeente Lochem en de VAB onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheid voor de realisatie van een kleinschalige woonzorgvoorziening voor zware zorg.
4. IJsseldal Wonen werkt haar strategisch voorraad beleid uit voor de kern Almen. Daarbij wordt een antwoord gegeven op de vraag of er woningen in aanmerking komen voor herontwikkeling, en wat nodig is om de sociale huurwoningvoorraad te laten aansluiten bij de kwaliteitseisen van de huidige tijd en de behoefte vanuit Almen. De gemeente en de VAB worden betrokken bij de uitwerking.

*3. De woonvisie gaat uit van het gebruik van de uitbreidingslocatie Almen-Zuid fase 2b om te voorzien in de woonbehoefte van onder meer Almense jongeren en andere woningzoekenden.*

In de woonvisie is de afweging gemaakt om uitbreidingslocatie Almen-Zuid fase 2b in te zetten voor woningbouw. De ligging ten opzichte van de kern van Almen en de voorzieningen en het feit dat de locatie al in gemeentelijk eigendom is, zijn doorslaggevend geweest in deze afweging. Aanwonenden hebben een zienswijze ingediend tegen de keuze voor deze uitbreidingslocatie. Deze aanwonenden én de eigenaar van de alternatieve uitbreidingslocatie aan de Dorpsstaat (de zgn. feestweide) pleiten voor een andere keuze. De 'feestweide locatie' wordt door hun als betere locatie beschouwd.

In de nota van zienswijzen zijn de zienswijzen beantwoord en is gemotiveerd waarom gemeente kiest voor de locatie Almen zuid fase 2. Gemeente zal in het vervolgetraject ook in overleg treden met de aanwonenden en trachten invulling te geven aan de woningbouwlocatie, die zoveel mogelijk recht doet aan de bezwaren, in het bijzonder de doorzichten.

#### *5. De woonvisie Almen wordt vastgesteld*

Wanneer u instemt met de woonvisie Almen en deze vaststelt, zal het vervolgproces worden doorlopen. De gemeente voert daarin de regie en zal een projectleider aanstellen en zorg dragen voor de opstelling van een bestemmingsplan en een stedenbouwkundige verkaveling. Laatst zal in co-creatie met de VAB, toekomstige bewoners en niet in de laatste plaats enkele aanwonenden, worden opgesteld.

Daarna kan de uitvoering van het woonproject ter hand worden genomen.

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

De woonvisie Almen doet uitspraken over locaties voor woningbouw en heeft daarmee het karakter van een ruimtelijke structuurvisie. Een dergelijke visie is zelfbindend voor de gemeente, maar niet voor anderen. De ontwikkeling c.q. realisatie van de locatie Almen-Zuid fase 2b kan pas in gang worden gezet als de gemeenteraad daarover een afzonderlijk besluit heeft genomen. Om de ontwikkeling van woningen mogelijk te maken moet een bestemmingsplan worden vastgesteld.

#### **Integraal**

Niet van toepassing

#### **Communicatie/ burgerparticipatie**

Zoals aangegeven is de woonvisie Almen voorbereid in samenspraak met (de werkgroep wonen van) de VAB en de ontwerp-woonvisie gepresenteerd met de Almense bevolking. Met Almense jongeren is tot dusver is twee keer gesproken over hun woonbehoeften. Met de VAB en enkele potentiële toekomstige bewoners heeft een overlegavond plaatsgevonden. Met de (vertegenwoordiging van de) aanwonenden van de locatie Almen-Zuid fase 2b is eveneens overleg geweest.

#### **Uitvoering**

Na vaststelling wordt het vervolgproces in werking gezet. Het daaruit voortkomende bestemmingsplan wordt te zijner tijd aan u voorgelegd.

**De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:**

Woonvisie Almen 2020

Nota van zienswijzen Woonvisie Almen

**De volgende stukken liggen voor u ter inzage:**

-

Lochem 9 maart 2021,

Burgemeester en wethouders van Lochem,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e  
secretaris

S.W. van 't Erve  
burgemeester

# 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 3