

# Nota zienswijze woonvisie Almen.

## 1. Inleiding

De ontwerp-woonvisie Almen heeft van 14 mei tot en met 24 juni 2020 ter inzage gelegen. Twee reclamanten hebben een reactie ingediend.

De reacties zijn in navolgende samengevat en beantwoord.

## 2. Zienswijzen

A. Buurtbewoners (5.1.2e (5.1.2e) en 5.1.2e 5.1.2e even nummers).

### **Samenvatting**

Reclamant heeft met interesse de woonvisie van Almen gelezen. Onderwerpen uit de woonvisie als natuur en rust in combinatie met de voorzieningen worden ook door reclamant als dé kernwaarden van Almen gezien en de basis voor woonplezier in Almen. Reclamant herkent de wens om de voorzieningen als kernwaarde in stand te kunnen houden en begrijpt dat daarvoor mogelijk woningbouw nodig is.

De gekozen uitbreidingsvoorkeur voor woningbouw wordt echter niet onderschreven. Reclamant is van mening dat die eerst in beeld gebracht moet worden welke mogelijkheden de herontwikkelingslocaties bieden, om zo duidelijkheid te krijgen of uitbreiding noodzakelijk is en hoeveel ruimte daarvoor nodig is.

Naar oordeel van reclamant moet er eerst gedegen onderzoek plaatsvinden naar de alternatieven en mogelijkheden, alvorens gemeente een keuze maakt voor de uitbreiding in fase 2b. Inbreiden gaat boven uitbreiden is immers ook het credo van de woonvisie en geen onderzoek betekent dat er sprake is van een strijdigheid in de woonvisie, althans is de keuze voor uitbreiding strijdig met het gemeentelijk uitgangspunt.

Reclamant ervaart geen transparantie in de gemaakte keuzen en is van mening dat het afwegingskader te weinig onderbouwd wordt in de visie. Reclamant mist een overtuigende toelichting met onderbouwing waarom nu Almen zuid 2b wordt verkozen boven andere locaties. Alleen het benoemen van de afstand t.o.v. het centrum en de financiële kant wordt als te weinig gezien.

Ook wordt met de keuze voor uitbreiding in Almen fase 2b geen rekening gehouden met de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de locatie en het Berkeldal. Het Berkeldal is aangeduid als waardevol cultureel landschap én vrijwel geheel door de provincie Gelderland aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur, thans Gelders Groen Netwerk. Met de investering door onder meer het waterschap voor de hermeandering van de Berkel is sprake van een succesvolle natuurtoename. Reclamant stuurt in de zienswijze ook een overzicht van waargenomen beschermde soorten. En keuze voor uitbreiding in Almen zuid fase 2b zal naar verwachting van reclamant gepaard gaan met een overtreding van de Wet Natuurbescherming. Vanuit landelijke en ecologische redenen wordt opgeroepen deze locatie met rust te laten.

### **Reactie gemeente Lochem**

Gemeente heeft in het verleden, met de opstelling van onder meer de structuurvisie, gekozen voor een uitbreidingsmogelijkheid ter plaatse van Almen fase 2b en tegelijkertijd de locatie de hoek Vunderingweg / Dorpsstraat 10 (terrein Almense feest) aangewezen als voorkeurslocatie voor woningbouw.

In de woonvisie is aangegeven dat in eerste instantie wordt ingestoken op een uitbreiding van woningbouw voor (Almense) Jongeren, dan wel jongeren/starters met een sociale binding in Almen. Inmiddels is onze gemeente in overleg met de regio over woningbouw voor de komende (10) jaren in onze gemeente. Duidelijk is dat de druk op de woningmarkt groot is en gemeenten wordt gevraagd (meer) te bouwen om te voorzien in de woningbehoefte. Ook voor onze gemeente geldt een hogere woningbouwproductie de komende jaren ten opzichte van de achterliggende periode.

Op dit onderdeel is de ontwerp woonvisie geactualiseerd. De regionale woningbouwafspraken en de vertaling van de nieuwe cijfers voor Almen zijn opgenomen in paragraaf 3.7 van de Woonvisie.

Voor Almen blijven we uitgaan van bouwen voor eigen behoefte met een geringe plus. Inventarisatie onder woningzoekende leert dat er in Almen, naast de starters, behoefte bestaat aan woningen voor doorstromers (nu woonachtig in Almen en met interesse in een nieuwe woning) en in mindere mate, jonge gezinnen (niet woonachtig in Almen) met interesse in een nieuwe woonkavel in Almen. Wij verwachten voor de komende 10 jaar te voorzien in een plancapaciteit in Almen voor ca. 12 tot 15 woningen.

Het uitgangspunt *“eerst inbreiden, voor uitbreiden”* blijft van toepassing, maar vraagt niet om een uitgebreid woningbehoefte onderzoek, zoals reclamant veronderstelt. We gaan in onze woonvisie uit van ca. 12 tot 15 woningen, inclusief enkele starterswoningen.

De kosten voor een herontwikkelingslocatie (aankoop, sloop, nieuwbouw) maakt dat herontwikkeling voor 6 starterswoningen op z'n minst heel moeizaam en naar verwachting onhaalbaar is. Ander punt is dat gemeente zich in dit soort processen ook faciliterend opstelt en niet zelf herontwikkelingslocaties ter hand neemt. Oftewel voor Almen geldt, gelijk aan de overige kernen, dat initiatiefnemers plannen voor herontwikkeling aandragen en gemeente beoordeelt en faciliteert. Voor Almen is geen sprake van een actuele herontwikkelingslocatie, planinitiatieven etc. voor locaties. Daar staat tegenover dat de vraag naar (starters)woningen in Almen actueel is en vraagt om gemeentelijke inspanning. Los van dat gegeven blijft er binnen de regionale woonafspraken ook voldoende ruimte voor toevoeging van woningen op één of enkele herinvullingslocaties in het dorp. Indien zich de komende planperiode nieuwe invullingsmogelijkheden binnen het dorp voordoen zullen deze worden afgewogen. De woningbehoefte en de regionale woningafspraken en woonopgave voor de gemeente Lochem maakt dat alleen inbreiden niet voldoende is om voldoende woonplan capaciteit te realiseren, waarmee aan de woonopgave kan worden voldaan.

De voorkeur voor de locatie Almen zuid 2b blijft naar oordeel van gemeente overeind. In tegenstelling tot de stelling van reclamant is gemeente hierin uitermate transparant. In de structuurvisie 2012-2020 is de locatie Almen zuid 2b al vastgelegd. In het dorpsplan 2018-2022 is de locatie ook door Almen als zodanig benoemd. In de ontwerp woonvisie is de locatie opnieuw opgenomen.

Ook de motivering die ten grondslag ligt aan de keuze voor deze locatie is gecommuniceerd en blijft nog steeds van toepassing. Doordat de locatie in eigendom is van de gemeente is een ontwikkeling voor starterswoningen financieel eenvoudiger dan de voornoemde inbreidingslocaties. Naast de financiële overweging spelen ook landschappelijke en vooral stedenbouwkundige overwegingen een rol. De locatie voor de starterswoningen staat niet op zich, maar sluit aan op de eerdere woonontwikkelingen in Almen. Een herontwikkeling op bijvoorbeeld de locatie Vunderingweg / Dorpsstraat zou impliceren dat ter plaatse een rij van 6 (starterswoningen) wordt gerealiseerd, die qua stijl, volume en uitstraling niet aansluit op het ruimtelijke karakter van de directe omgeving van de planlocatie. De locatie Almen zuid sluit beter aan op de bestaande voorzieningen en past in de verdere afronding van Almen zuid. Hier ontstaat met de realisering van (starters)woningen geen 'vreemde eend in de bijt', maar is sprake van een logisch vervolg op de eerder ingezette ontwikkelingen. Ook landschappelijk kan deze locatie goed in de directe omgeving worden ingepast.

De afweging die ten grondslag ligt aan de keuze voor fase 2b als voorkeurslocatie hebben wij nog eens in de bijlage van deze beantwoording opgenomen. Met name stedenbouwkundig en vanuit volkshuisvestelijke overweging heeft de locatie fase 2b en voorkeur ten opzichte van de feestweide locatie Dorpsstraat 1.

Gemeente is verheugd te horen dat de hermeandering van de Berkel in het gebied heeft geleid tot een verhoging van de natuuraarden. Daarmee heeft het project ook voldaan aan de oorspronkelijke doelstelling. De realisatie van de beoogde woningbouw in Almen zuid ligt echter niet direct in het beekdal, maar op de hogere agrarische grond, direct langs de kern Almen. Gemeente verwacht niet dat de aanwezige ecologische waarden in het gebied leiden tot een overtreding van de Wet Natuurbescherming. In de verdere uitwerking van de planvorming zal dit onderdeel nader worden onderzocht.

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing. Wel is naar aanleiding van de zienswijze de toelichting van het ontwerp aangevuld met een onderbouwing van de woningbehoefte op basis van de regionale woonafspraken.

B. 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e .

### **Samenvatting**

Reclamant is eigenaar van de herontwikkellocatie Dorpsstraat 10. Voor zover reclamant dit kan beoordelen lijkt de onderbouwing van de woonvisie en met name de behoefte raming logisch en correct. Daarin kiest de gemeente eerst voor inbreiden en dan pas uitbreiden. Vanuit dat gegeven verbaast het reclamant dat Almen noord als mogelijke uitbreiding wordt genoemd.

### **Reactie gemeente Lochem**

De gemeente gaat nog steeds uit van herontwikkeling en inbreiden voor uitbreiden. Indien mogelijk wordt op die locaties woningbouw mogelijk. Tegelijkertijd is echter ook behoefte aan een uitbreidingslocatie om te voldoen aan de woningbouwopgave, die voortkomt uit de in december 2020 vastgestelde regionale woningbouwafspraken. Gemeente heeft voorkeur voor de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie fase 2b.

In de bijlage is een korte motivering opgenomen, waarom deze fase 2b voorkeur geniet boven de uitbreidingslocatie tegenover Dorpsstraat 10a.

Een herontwikkeling van de locatie Dorpsstraat 10a zal de gemeente op basis van een eerste ontwerp beoordelen. Zoals in de structuurvisie al is aangegeven is deze locatie ook aangewezen als herontwikkelingslocatie.

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van de woonvisie.

Wel is de onderbouwing van de woningbehoefte geactualiseerd op basis van de regionale woningbouwafspraken.

## **3. Ambtshalve wijzigingen**

De zienswijzen leiden niet tot inhoudelijke aanpassingen.

Wel is sprake van een ambtshalve wijziging. De Woonagenda Cleantech Regio uit 2018 is in 2020 geëvalueerd en herijkt. Dit proces heeft geleid tot een actualisering van de woonopgave in de regio. Ten opzichte van de eerdere afspraken en woonopgave is sprake van een significante groei van de woningbehoefte in de gehele regio. Voor de gemeente Lochem wordt uitgegaan van 1.300 woningen in de periode tot 2030. In paragraaf 3.7 van de woonvisie is een onderbouwing van deze nieuwe cijfers en woningbehoefte opgenomen.

## Bijlage 1      Vergelijk woningbouwlocaties Almen.

Criteria	Locatie	
	Almen zuid fase 2b	Vunderinkweg/Dorpsstraat (Feestweide)
Landschap	+	+
Ecologie	-	±
Economische haalbaarheid, volkshuisvesting	++	±
Stedenbouwkundig	++	-
Ontsluiting	+	+
Maatschappelijke haalbaarheid	-	±

Landschappelijk gezien ontlopen beide locaties elkaar niet veel. Beide locaties hebben landschappelijke waarde. De feestweide locatie door de relatief ingesloten ligging in het groen c.q. bosgebiedje rondom de locatie. Fase 2b ontleent een landschappelijke waarde aan de ligging in het beekdal van de Berkel. Toevoeging van woningbouw zal voor beide locaties betekenen dat er een aantrekkelijke woonbuurt gerealiseerd kan worden en tegelijkertijd landschapswaarden niet teloor gaan door het toevoegen van woningen.

Vanuit ecologie bezien is het in deze fase, zonder ecologisch onderzoek, lastig te beoordelen welke locatie beter of slechter scoort. Beide locaties liggen, zoals hiervoor benoemd, in een landschappelijk waardevol gebied. Verwachting is dat de locatie fase 2b op dit punt minder goed scoort. Met de meandering van de Berkel zijn de natuurwaarden in de directe omgeving toegenomen en is mogelijk sprake van meerdere beschermde soorten in de omgeving. Voor deze locatie zal het dan met name gaan om soorten die gerelateerd kunnen worden aan het beekdal.

Voor de feestweide locatie is veeleer sprake van soorten gerelateerd aan kleinschalig landschap en bos.

Voor beide locaties geldt dat er gebouwd zou gaan worden in een agrarisch beheerd weiland. Verwachting is dat de locaties op zich (de directe bouwgrond) geen grote ecologische waarde heeft. In potentie hebben beide locaties waarde en naar verwachting is voor beide locaties uiteindelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Wel is de verwachting dat de locatie fase 2b meerdere ontheffingssoorten in de directe omgeving heeft.

Al met al scoort de locatie fase 2b dan ook slechter op dit onderdeel.

De economische haalbaarheid heeft in dit verband een directe relatie met de volkshuisvestelijke kant. Doel is om een aantal starterswoningen te realiseren en in ieder geval het sociale segment te bedienen. De locatie fase 2b is in gemeentelijk eigendom. Een realisering van met name het sociaal bereikbare woonsegment is hiermee gegarandeerd en ook economisch haalbaar. In hoeverre dit voor de locatie feestweide geldt is zeer de vraag. De gronden moeten worden aangekocht, dan wel in private sfeer worden ontwikkeld. In het eerste geval is het de vraag of de aankoopprijs de bouw van het goedkopere segment financieel nog haalbaar maakt, in de tweede situatie moet dit worden afgedwongen en is het de vraag in hoeverre het voor eigenaar c.q. ontwikkelaar financieel nog aantrekkelijk is.

Duidelijk is dat er voor de locatie fase 2b zekerheid is en de locatie op dit punt beter scoort.

Stedenbouwkundig heeft de locatie fase 2b de voorkeur. Hiermee wordt immers aangesloten op de bestaande bebouwing in het hart van het dorp. Een aansluiting op de bestaande voorzieningen en bebouwingsstructuur heeft duidelijk meerwaarde ten opzichte van de feestweide, waar min of meer los van het bestaande dorp een nieuwe woonbuurt tot stand zou worden gebracht.

Beide locaties kunnen goed worden ontsloten en ontlopen elkaar niet op dit punt.

Tot slot de maatschappelijke haalbaarheid. Duidelijk is bij de bewoners van 't Erf en langs de Dorpsstraat bezwaar bestaat tegen woningbouw op fase 2b. In hoeverre dit het geval is bij de feestweide is niet duidelijk. Verwacht mag worden dat ook één of meerdere bewoners bezwaar zullen hebben tegen het bebouwen van het weiland, maar wel in mindere getale dan voor fase 2b.

Slotconclusie is dat de locatie fase 2b een duidelijke voorkeur heeft voor de gemeente. Met name vanuit ruimtelijk stedenbouwkundig, volkshuisvestelijk en financieel oogpunt.

# 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