

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

ALMEN-ZUID 2B

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.457
Datum : 18 dec. 2024
Versie : v5
Auteurs : gemeente Lochem
mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
2	ZIENSWIJZEN	3
2.1	Zienswijze 1	3
2.2	Zienswijze 2	15
2.3	Zienswijze 3	20
2.4	Zienswijze 4	22
2.5	Zienswijze 5	23
2.6	Zienswijze 6	24
2.7	Zienswijze 7	28
2.8	Zienswijze 8	32
2.9	Zienswijze 9	33
2.10	Zienswijze 10	33
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN.....	35
3.1	Inleiding	35
3.2	Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	35
3.3	Ambtshalve wijzigingen	37
BIJLAGEN		40
Bijlage 1	naw gegevens ingekomen zienswijzen	41

1 INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan Almen-Zuid 2b heeft van 21 december 2023 voor de duur van zes weken tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode is door 10 reclamanten een zienswijze ingediend.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 ZIENSWIJZE 1

Bijlage 1: Zienswijze woonvisie Almen d.d. 17 juni 2020 incl. bijlage

Waargenomen diersoorten

Bijlage 2: Bijlage 1 – Vergelijk woningbouwlocaties Almen

Bijlage 3: Cultuurhistorisch Ensemble

Reactie

Reclamanten dienen een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Almen Zuid 2b en verzoeken om een serieuze en tijdige reactie hierop.

Reclamanten geven aan dat het plan wat betreft woningbouw uit 2 delen bestaat. Reclamanten zijn niet tegen woningbouw in Almen, wensen ook een levendig dorp en zijn niet tegen de bouw van de hofjeswoningen.

De zienswijze richt zich tegen het volgende:

- de bouw van 7 woningen in het Berkeldal;
- de functieverandering van "Agrarisch met Waarden" met dubbelbestemming "Archeologische waarde (2) in "Groen", "Wonen", "tuin", "Verkeer", "Horeca", met dubbelbestemming Archeologie (Parapluplan);
- de onomkeerbare schadelijke gevolgen van dit plan voor de op de locatie aanwezige kwaliteiten van natuur, water, landschap en cultuurhistorie;
- het bouwvolume/bouwmassa (zichtlijnen);
- de versterking/verharding, zowel in als boven de bodem;
- de ontsluitingsweg(en) in oostelijke richting en de mogelijkheid om de woningbouw in het Berkeldal uit te breiden in oostelijke richting. (fasering)
- alsmede richt deze zienswijze zich tegen de totstandkoming van het onderhavige plan. Met name waar het gaat om het bij functieverandering in acht te nemen van onder meer wettelijke regels, zowel rijks - als provinciaal/gemeentelijke beleidsuitgangspunten/regionale afspraken (Regio Stedendriehoek).

Reclamanten verwijzen naar de al eerder ingediende zienswijze op de concept Woonvisie Almen, zie bijlage 1 incl. de bijlage 'waargenomen diersoorten'.

Reclamanten verzoeken de inhoud hiervan als onderdeel van deze zienswijze te behandelen.

Reclamanten geven aan nog steeds achter de eerder ingediende zienswijze te staan en breiden n.a.v. het ontwerpbestemmingsplan de zienswijze uit met het volgende.

PROCEDURE

1. Reclamanten zijn het niet eens dat de Woonvisie Almen als uitgangspunt wordt genomen voor dit bestemmingsplan.
2. De woonvisie is niet door zorgvuldige participatie tot stand gekomen. Voorafgaand aan de vaststellen van de woonvisie zijn omwonenden niet betrokken geweest bij de gesprekken tussen de gemeente en de VAB. Pas na de vaststelling zijn excuses hiervoor gemaakt.
3. De zoeklocatie Almen-Zuid 2b is nu als bouwlocatie aan de orde. Reclamanten zijn het niet eens met deze keuze voor wat betreft de bouw van de woningen in het Berkeldal, aanleg van ontsluitingsweg (en), de mogelijkheid tot uitbreiding in oostelijke richting.
4. Bij de uitwerking van de zoeklocatie Almen-Zuid 2b eind 2022 zijn door de gemeente 3 verkavelingsplannen voorgelegd. Bewoners/omwonenden konden

niet meer spreken over de alternatieve zoeklocaties. Dit is ten onrechte een gepasseerd station.

5. Deze zienswijze kan ook worden gezien als de mening van reclamanten over de totstandkoming van de Woonvisie Almen omdat deze zoeklocatie als uitgangspunt voor het bestemmingsplan.
6. Waarom wordt Almen niet gelijk behandeld als de andere kernen? Voor de woonvisie Almen is geen vergelijkbaar zorgvuldig participatietraject gevoerd.
7. Bij de vaststelling van de woonvisies van de andere kernen is gesteld dat bij de uitwerking van alle nieuwbouwplannen in Lochem geldt dat een onderlinge analyse van de zoeklocaties uit de woonvisies wordt uitgevoerd. Er is ruimte gegeven voor heroverweging indien bij uitwerking een locatie niet geschikt is.
8. Onderlinge analyse bij dit nieuwbouwplan is niet uitgevoerd. Reclamanten verzoeken dit alsnog te doen. Hieruit zal blijken dat er geschiktere zoeklocaties in Almen zijn en sprake is van heroverweging.
9. Reclamanten zien graag een serieuze afweging tot bouwen in het Berkeldal. Als er woningen voor senioren uit Almen worden gebouwd, komen er grotere woningen in Almen vrij voor gezinnen. De noodzaak van dure grote woningen in het Berkeldal is daarmee achterhaald.
10. Reclamanten verzoeken een nut en noodzaak analyse en een toegezegde onderlinge analyse van zoeklocaties uit te voeren voor de vaststelling van het bestemmingsplan.
11. Reclamanten zijn van mening er geen participatie en onderlinge toets heeft plaatsgevonden. In de plantoelichting staat hierover ook niets. De zienswijze op de woonvisie is ingediend op 17 juni 2020. Als reactie is pas op 7 oktober 2020 een reactie ontvangen (zie bijlage 2) met een niet kloppend vergelijk tussen de Feestweide en de locatie in het Berkeldal.
12. Reclamanten vinden dat dit scorelijstje geen onderlinge analyse is van de zoeklocaties en is bovendien een onjuiste weergave van de werkelijkheid. Vooral de scores op de ruimtelijke aspecten kloppen niet voor Almen Zuid 2b. Deze wegen zwaarder dus negatiever voor de Feestweide. Het aspect archeologie ontbreekt.
13. Stedenbouwkundig scoort de Feestweide veel hoger. VAB heeft de aanbevelingen van het onderzoek m.b.t. de Feestweide, uitgevoerd door Hogeschool Saxion, opgenomen in het Dorpsplan 2020-2025. Daarmee heeft VAB aangegeven dat dit een goede ontwikkellocatie is.
14. Omwonenden voelen zich niet gehoord en de late reactie op de zienswijze werd uitgelegd als gebrek aan personeelscapaciteit.

Antwoord gemeente

De woonvisie staat planologisch gezien niet ter discussie. De visie is, zoals reclamant al aangeeft, door de gemeenteraad vastgesteld op 25 mei 2021. De door reclamant ingebrachte zienswijze en argumenten/bezwaren tegen de woonvisie zijn indertijd dan ook al door de gemeenteraad gehoord en meegewogen in de vaststelling(sprocedure) en hebben niet geleid tot aanpassingen in de woonvisie. De woonvisie heeft in ontwerp ter visie gelegen, de inspraak indertijd doorlopen en is ook onderwerp van overleg geweest met de vertegenwoordiging van de kern Almen; de VAB.

De woonvisie Almen vormt, met de vaststelling door de gemeenteraad, een belangrijke basis voor onderhavig bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan vormt de planologisch juridische uitwerking van de locatie Almen-Zuid 2b.

Met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de woonvisie niet opnieuw appellabel.

De locatiekeuze staat in het kader van dit bestemmingsplan niet meer ter discussie.

Mede ook vanwege het gegeven dat de locatie Almen-Zuid 2b ook nu nog steeds beoordeeld wordt als een goede woonlocatie. Ten opzichte van de in de woonvisie Almen genoemde alternatieve locaties en de in de zienswijze van de woonvisie beoordeelde locatie tegenover Dorpsstraat 10a (de feestweide genoemd) heeft de onderhavige bestemmingsplanlocatie nog steeds de voorkeur.

De bestemmingsplanlocatie Almen-Zuid 2b maakt een stedenbouwkundige aansluiting op de bestaande structuur goed mogelijk en draagt zorg voor een logische afronding van het dorp aan de zuidzijde. De bestemmingsplanlocatie is ook niet voor niets opgenomen in de bestaande structuurvisie "Ruimtelijke structuurvisie 2012-2020", als zoekzone toekomstige woningbouwlocatie. Hiermee is ook sprake van een consistente beleidslijn, waarin de bestemmingsplanlocatie is opgenomen als toekomstige woonlocatie in de eerdere "structuurvisie Wonen en werken 2007-2015", "Ruimtelijke structuurvisie 2012-2020" en de Woonvisie Almen (vastgesteld mei 2021) en tot slot in onderhavig bestemmingsplan.

Anders dan reclamant meent worden er geen dure woningen in het Berkeldal gebouwd. Er worden verschillende woningtypes ontwikkeld (starterswoningen in een hofje, twee-onder-een-kappers en één vrijstaande woning). Deze differentiatie is in overeenstemming met het gemeentelijke woonbeleid dat is afgestemd op de woningbehoefte in de gemeente en in Almen.

De stelling dat de woonvisie geen participatie heeft doorlopen wordt niet onderschreven. 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 is gepresenteerd aan de Almense bevolking. In de periode mei-juni 2021 heeft het ontwerp van de woonvisie ter inzage gelegen.

De overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan de keuze voor deze locatie en opgenomen in de woonvisie en de bijbehorende nota van zienswijzen van de visie zijn nog steeds van kracht. Stedenbouwkundig geniet de bestemmingsplanlocatie de voorkeur. De locatie is in bezit van de gemeente en de financiële haalbaarheid is positief. In de afweging indertijd is gesteld dat de onderhavige locatie vanuit ecologie iets minder scoort dan de locatie feestweide. Het nader uitgevoerde ecologisch onderzoek laat zien dat dit aspect echter de uitvoerbaarheid niet in de weg staat. Ook het argument archeologie geeft geen aanleiding voor een andere keuze. De locatie feestweide heeft een hoge tot middelhoge verwachtingswaarde (Archeologische verwachting 5 of 6) en de bestemmingsplanlocatie idem. Laatste is ook in het kader van onderhavige bestemmingsplan(procedure) uitgebreid onderzocht met als conclusie dat het argument archeologie de uitvoering niet in de weg staat.

De door reclamant genoemde stelling dat de locatie Feestweide stedenbouwkundig beter scoort dan Almen fase 2b wordt door gemeente niet onderschreven. Hiervoor én in de Woonvisie Almen is uiteengezet dat juist vanuit stedenbouwkundig oogpunt de bestemmingsplanlocatie beter scoort. Mede gezien de ligging nabij het centrum en de aansluiting op de eerdere uitbreidingen aan de zuidzijde van het dorp. De suggestie dat de stellingname van reclamant met betrekking tot een stedenbouwkundig betere score voor de feestweide, ook in het Dorpsplan 2023-

2025 door de VAB wordt overgenomen is niet correct en in ieder geval niet herleidbaar uit het Dorpsplan.

Gemeente betreurt dat reclamant zich niet gehoord voelt. Eerder is al aan reclamant aangegeven welke reden ten grondslag heeft gelegen voor de late reactie op de indertijd ingediende zienswijze op de woonvisie. Gemeente heeft daarna wel enkele malen overleg gehad met reclamant en de opmerkingen en bezwaren gehoord.

Vershil van mening over de locatiekeuze is daarmee echter niet van tafel.

ALTERNATIEVEN

15. De inhoud van de eerder ingediende zienswijze is nog steeds van belang en relevant.
16. Reclamanten zijn van mening dat er voldoende alternatieven voor woningbouw voorhanden zijn:
 - Feestweide
 - Woningbouwontwikkeling langs de Dorpsstraat in Noordelijke richting (onderzoek Saxion Hogeschool). Zie wens vanuit Almen Dorpsplan Almen 2023-2027
 - Nieuwe Aanleg /Scheggertdijk (nu in beeld (Visie Scheggertdijk 2023/komend Raadsbesluit 2024)
 - Brandweerkazerne,(eigendom van de gemeente Lochem)
 - Locatie voormalige garage Slettenhaar (bouwaanvraag in procedure)
 - Dorpsstraat 10A (bestemmingsplan / bouwaanvraag in procedure, 3 woningen)
 - Locatie Doornberg. (onherroepelijk bestemmingsplan 7 duurste segment woningen)
 - En daarnaast zijn er voldoende serieuze wensen van bewoners uit Almen voor kavelsplitsing en of woningsplitsing in Almen. Met name aan de Dorpsstraat
 - Daarnaast nog meer plannen vanuit de Almense bevolking voor seniorenwoningen/starterswoningen
17. Er zijn meer dan voldoende locaties in de kern Almen om de woningambitie waar te maken. Mocht er behoefte zijn aan meer woningen, dan voorzien bovengenoemde locaties ruimschoots.
18. Waarom legt de gemeente niet de focus op de voorhanden zijnde alternatieven? Deze worden mede aangedragen vanuit Almen zelf. Waarom vasthouden aan het bouwen op de mooiste en kwetsbare plek van Almen?
19. Reclamanten vrezen ook leegstand op enkele voornoemde locaties wat afbreuk doet aan de leefbaarheid van het dorp.
20. De gezamenlijke woonvisies van de kernen geven een plancapaciteit voor ongeveer 1850 woningen. De opgave die Lochem stelt is 1300. Op de voornoemde locaties in Almen is voldoende spreiding van het woonsegment en aantallen voorhanden. Waarom dan bouwen in het Berkeldal?
21. Reclamanten vragen wat de drijfveer is van de gemeente.

Antwoord gemeente

Een deel van de genoemde locaties zijn eerder afgewogen in de Woonvisie Almen. Zoals gemeld is om verschillende redenen gekozen voor de bestemmingsplanlocatie. Een deel van de genoemde alternatieve locaties zijn transformatielocaties waarvoor een planontwikkeling gaande is. Deze transformatielocaties zijn ook nodig om te kunnen voorzien in de woningbehoefte in geheel Lochem.

In de Woonvisie 2018-2025 en het addendum op deze woonvisie 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem' (vastgesteld 8 maart 2022) is de woningbouwopgave geactualiseerd.

In het addendum op de Woonvisie is rekening gehouden met het realiseren van netto 1300 woningen in de periode 2021 t/m 2030. Om flexibiliteit te behouden in de woningbouwprogrammering en in te spelen op veranderingen in de woningmarkt kiest de gemeente ervoor om rekening te houden met planuitval en vertraging in plannen. Uitgangspunt is een plancapaciteit voor 130% van de woningbouwopgave (ca. 1.700 woningen). Deze woningbouwopgave komt ook voort uit de regionale afspraken en zijn vertaald in de verschillende kernvisies wonen die voor alle kernen in de gemeente zijn gemaakt. Een groot deel van de woningbouwopgave in Lochem wordt voorzien in (nieuwe) uitbreidingsgebieden én op inbreidings- en transformatielocaties binnen de kernen.

Ook voor de Woonvisie Almen is uitgegaan van het benutten van beschikbare inbreidings- en transformatielocaties. Een deel van de door reclamant benoemde locaties vallen ook onder deze plancapaciteit, waarvan enkele al hard zijn geworden (Doornberg & Dorpstraat 10a).

Het uitgangspunt "eerst inbreiden, voor uitbreiden" blijft van toepassing. We gaan in onze woonvisie Almen uit van ca. 12 tot 15 woningen, inclusief enkele starterswoningen. De kosten voor een transformatie c.q. herontwikkelingslocatie (aankoop, sloop, nieuwbouw) maakt dat herontwikkeling voor 6 starterswoningen op z'n minst heel moeizaam en naar verwachting onhaalbaar is.

Voor Almen is geen sprake van een nieuwe actuele inbreidings- transformatielocaties en planinitiatieven voor die locaties.

Daar staat tegenover dat de vraag naar (starters)woningen in Almen actueel is en vraagt om gemeentelijke inspanning en het benutten van de bestemmingsplanlocatie voor woningbouw.

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 planvorming voor de noordelijke locatie Scheggetdijk loopt en de gemeenteraad heeft in januari 2024 ingestemd met de visie Scheggetdijk en enkele moties en een amendement aangenomen. De Scheggetdijk blijft een unieke locatie waar een menging van functies mogelijk is. Voor een deel van het westelijke gebied is mogelijk woningbouw een optie. Wanneer initiatiefnemers met goede invullingen komen en met name ook de betaalbare woonsector bedienen, zal nader onderzoek moeten uitwijzen hoe en in hoeverre een woonontwikkeling mogelijk is. De plannen vallen in de categorie transformatie en inbreidingslocaties, waarvoor in de voornoemde Woonvisie 2018-2025 en het addendum op deze woonvisie 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem' ook ruimte aanwezig is en staat los van de uitbreiding op de locatie Almen-Zuid 2B.

Het parallel laten lopen van meerdere procedures om plannen hard te maken is daarbij noodzakelijk. Daarnaast omvat Almen-Zuid 2b de bijzondere eigenschappen dat de gemeente aan zet is en een specifieke woningopgave op kan pakken. Dit wordt gedaan met een sterk woningbouwprogramma voor starters te realiseren.

WETTELIJK KADER

22. Waarom zijn enkele verplichte ruimtelijke onderzoeken nog niet volledig afgerond? Het plan is incompleet en onvoldoende onderbouwd.
23. De gemeente dient rekening te houden met de rijks- en provinciale waterschapsregels, maar dient zich ook te houden aan haar eigen vastgestelde regels en beleidsuitgangspunten, die van toepassing zijn voor deze keuze van woningbouwontwikkeling op deze kwetsbare plek.
24. Waarom worden bij deze ingrijpende ruimtelijk functiewijziging van "Agrarisch met Waarden" en waarde Archeologie de toetsingsregels voor wat betreft ecologie, natuur, milieu, archeologie, stedenbouwkundig etc. niet in acht genomen?
25. Het plangebied ligt o.a. bij drie Natura 2000 gebieden, NNN (voorheen EHS), Provincie Gelderland, de Graafschap Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel.
 - De voorgestane locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, buiten de bebouwde kom van Almen. Hier geldt het uitgangspunt "inbreiden gaat voor uitbreiden" "**De Ladder**" van duurzame verstedelijking" is van toepassing (overgenomen in de Structuurvisie Lochem). De voorhanden zijnde inbreidingslocaties zijn niet (optimaal) benut. Vanuit de inwoners van Almen, maar ook de gemeente Lochem zelf, wordt gepleit voor terughoudendheid met betrekking tot het bouwen in landelijk gebied. (huidige bestemming: "Agrarisch met Waarden" bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010).
 - Wetgeving Archeologie en Cultuurhistorie (Erfgoedwet etc.) en het Parapluplan Archeologie: Bekend is dat de locatie een hoge archeologische waarde heeft. Van oudsher waren de gebieden in Almen bewoond, zodat er sporen zijn te verwachten in het Berkeldal. Het Parapluplan is van toepassing. Bij eerder archeologische waarneming zijn restanten gevonden (peilbuis 19) uit het Paleolithicum. Volgens Verkennend Onderzoek zijn Nederzettingenresten uit Neolithicum tot aan de Middeleeuwen te verwachten. De zware/uitgebreide bescherming Archeologie van de locatie op Almen-Zuid 2b moet worden gehandhaafd. Er is nader onderzoek uitgevoerd. Het bijgevoegde rapport is nog in concept. Advies om slechts een meldplicht op te nemen in het Plan is bij deze belangrijke archeologische locatie zwaar onvoldoende. Dit betekent, dat er niet gebouwd kan worden. Hier zal de gemeente ingevolge de Erfgoedwet een ander besluit moeten nemen.
 - Milieuwetgeving: Er wordt een toename verwacht van stikstofdepositie op de omliggende natuurgebieden, op het beschermde Berkelnatuurgebied, zowel tijdens als na de bouw. Zeker in het kader van een mogelijke fasering zal een nader onderzoek heel anders uitpakken.
 - Daarnaast ligt de bouwlocatie in het Berkeldal dicht bij enkele vergunning houdende inrichtingen in Almen: tennisbaan, zwembad, veehouderijen. Het is onbekend of deze inrichtingen hinder (klachten) zullen ondervinden door oprukkende woningbouw.
 - Bodem: er is asbest en andere PAKS met hogere waarden aangetroffen op de locatie. Het is niet duidelijk hoe hier mee om gegaan gaat worden (bij de grondruil met de eigenaren van de Hoofdige Boer) .
 - Ecologie: Natuurwetgeving : Habitatrichtlijn, Natuurwet (beschermde flora en fauna), bescherming via Provinciale toewijzing van het gebied: De locatie ligt in de Ecologische beschermingsgebieden in Nederland NNN, voorheen EI-

IS, De "Graafschap" (Gaaf Gelderland) waarbij de gehele locatie ten zuiden van het Twentekanaal is aangewezen is als uitbreidingnatuurgebied voor Flora en Fauna. Woningbouw op deze locatie past niet in dit toekomstbeeld van de provincie Gelderland.

- Het LOP Deze afspraken /uitgangspunten heeft de gemeente Lochem als uitgangspunt genomen voor de vaststelling van de Structuurvisie Lochem
- Biodiversiteitsplan als legger voor dit bestemmingsplan: zie bijlage lijst diersoorten op de locatie.
- Cultuurhistorische Waardenkaart: Naast de historische dorpskern ligt Almen als dorp, grenzend aan het nog gave buitengebied. Dit geheel heeft een hoogwaardig cultuurhistorisch kenmerk: **Cultuurhistorisch Ensemble** (zie bijlage 3). Het is topper nummer 5, 1 van de 7 toppers, die Lochem rijk is en ook zo wenst te behouden.
Zie hiervoor de Cultuurhistorische Waardenkaart, unaniem door de Raad vastgesteld op 9 april 2019 nr. 2019- 141235.
Mocht het bouwplan in het Berkeldal doorgang vinden dan wordt er onherroepelijk en onomkeerbaar ernstige schade toegebracht aan het cultuurhistorisch landschap en dorpsgezicht. Ook de leefomgeving van de bewoners, omwonenden maar ook bezoekers en toeristen wordt geschaad door dit plan. Reclamanten zijn van mening dat dit niet mogelijk gemaakt moet worden voor 7 woningen op de mooiste plek van Almen en zeker geen verdere uitbreiding van woningbouw in het Berkeldal. Topper nr. 5 moet behouden blijven, daar past woningbouw niet in!
- Waterwet, Legger, etc.: De bouwlocatie ligt direct grenzend aan de bestemming Natuur, behorend bij de bestemming Water (Berkel). De Watertoets is niet afgerond. De locatie langs de Berkel is van zodanig belang en de verharding is zo groot (NB volgens de regels van het bestemmingsplan is tot 6600 m2 mogelijk) dat de uitgebreide Watertoets moet plaatsvinden. De vraag is of bij de uitgebreide watertoets en overleg met het Waterschap Rijn en IJssel het plan voor de bouw van 7 woningen en de ontsluitingsweg langs de Berkelkade" in stand zal blijven. De locatie ligt dicht bij de kade dan aangegeven en er wordt meer verharding mogelijk. Omdat het gebied aan de kade (beschermingsgebieden onderdeel van het Oppervlaktewater van de Berkel) ligt, dient er overleg gepleegd te worden over grondwaterstanden, grondpeil, infiltratie mogelijk moet toch drainage worden aangelegd bij de wadi's, wat dieper graven betekent in beschermd gebied. ect in verband met natte/droogte perioden. Dit is niet gebeurd. Het plan is incompleet in procedure gebracht.

Antwoord gemeente

De ruimtelijke onderzoeken zijn afgerond of in het bestemmingsplan zijn regelingen opgenomen die nader onderzoek bij de vergunningsprocedure afdwingen. De planontwikkeling kent geen belemmeringen ten aanzien van het bestemmingsplan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met beleidskaders van alle overheidslagen en vigerende wet en regelgeving ten tijden van het nemen van het ontwerpbesluit.

Met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar de voorgaande beantwoording, waarin de woningbouwlocaties en opgave is beantwoord. Die woningbouwopgave (afgesproken en vastgelegd in regionaal verband) maakt dat naast trasformatie- en inbreidingslocaties ook gebruik gemaakt

moet worden van uitbreidingsgebieden. De woningbehoefte en de regionale woningafspraken en woonopgave voor de gemeente Lochem maakt dat alleen inbreiden niet voldoende is om voldoende woonplancapaciteit te realiseren, waarmee aan de woonopgave kan worden voldaan.

De milieu- en omgevingsaspecten zijn volledig gemotiveerd, de aangeleverde punten maken geen aanleiding tot het aanpassen van de motivering. Het onderdeel bodem is onderzocht, conform de daarvoor geldende richtlijnen. Er zijn geen bezwaren vanuit het aspect bodem voor het bestemmingsplan. In het nadere uitvoeringstraject zal een aanvullend asbestonderzoek worden uitgevoerd.

Er wordt voldaan aan de geldende richtafstanden ten opzichte van activiteiten in de omgeving.

De landschapstypen uit het LOP zijn overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2010. In paragraaf 3.4.8. van de toelichting is dit uiteengezet. Ook het Biodiversiteitsplan is nader toegelicht. Beide staan een woonontwikkeling niet in de weg.

In paragraaf 4.9.2. van de toelichting is gemotiveerd aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming en stikstofdeposities.

In paragraaf 4.8. en het waterhuishoudkundig plan is uitgebreid verwoord op welke wijze het onderdeel water is verwerkt in de planvorming. Ook hieruit vloeien geen belemmeringen voort voor de verdere woonontwikkeling. Dit onderdeel is ook besproken met het Waterschap Rijn en IJssel.

Voor het onderdeel archeologie kan deels aan de zienswijze worden tegemoet gekomen. Voor het noordelijk deel is in de vergunningsfase nog een aanvullend onderzoek noodzakelijk, wanneer sprake is van bodemingrepen dieper dan 50 cm. Het bestemmingsplan biedt daarin bescherming door het toepassen van de maatwerk opgenomen voor dit deel van het plangebied. Deze specifieke dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Almen-zuid' ziet op bescherming in geval van werkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld.

In de verschillende ecologische onderzoeken is rekening gehouden met gebiedsbescherming en soortenbescherming volgens de geldende regelgeving. Woningbouw op deze locatie past in het provinciale beleid. De uitgevoerde ecologische onderzoeken wijzen uit dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De door reclamant ingebrachte waardering voor Almen als ensemble vormt een onderdeel van het gehele cultuurhistorische onderzoek en rapportage verwoord in de rapportage '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018 en toegelicht in paragraaf 4.11 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De beschrijving van het ensemble Almen geeft een aantal gewaarde samenhangende kenmerken van de huidige verschijningsvorm. In de verschillende waarderingskaarten komt de samenhang tussen de verschillende eenheden niet optimaal tot hun recht. Dat is aanleiding geweest om in een afzonderlijke kaartbijlage de cultuurhistorische ensembles op te nemen. Daarin wordt de zuidkant van Almen aangemerkt als ensemble, met name het samenspel tussen de oude dorpsbebouwing en de meanderende Berkel.

Vanwege de waardestelling als integraal ensemble van de kern Almen, deels met een hoge stedenbouwkundige kwaliteit en deels met een gemiddelde landschappelijke waarde, is vanaf het begin van het planproces als uitgangspunt genomen dat aan de ene kant de zichtlijnen vanuit het buitengebied op de Brink en kerktoren van Almen behouden moeten blijven en de plaatsing en hoogte van bebouwing daar ook rekening mee moet houden.

Aan de andere kant is juist de beleving vanuit die historische kern naar het aangrenzend buitengebied als een belangrijke kans gezien gedurende het planproces. De toegang en zichtlijnen vanuit de Dorpsstraat naar het Berkeldal voor bewoners en bezoekers doet recht aan de waardering van het integraal cultuurhistorisch ensemble. Die nauwe relatie tussen de historische kern en het buitengebied wordt op deze manier voor een groter publiek toegankelijker gemaakt.

De keuze om een hofje met 8 woningen toe te voegen binnen het gebied aangeduid als stedenbouwkundige ensemble met hoge waarde, is bewust. Er wordt met beperkte bouwhoogte en dakvormen een kleinschalige, efficiënte en dorpse woonvorm gecreëerd die zich bescheiden naar zijn omgeving voegt en niet zijn plek als individu opeist. Op deze manier is niet alleen het dorpse karakter en eenheid van dit gebied gewaarborgd maar wordt ook de waarde van dit uniek plekje in Almen ook voor starters toegankelijk gemaakt.

Het onderdeel cultuurhistorie staat de woonontwikkeling niet in de weg. Wel zal de toelichting nog met deze motivering worden aangevuld.

REACTIES OP HET PLAN

Wat woningbouw betreft bestaat het plan uit 2 delen. Reclamanten geven nogmaals aan niet tegen woningbouw in Almen te zijn en ook niet tegen de bouw van de 8 hofjeswoningen aan de Dorpsstraat.

Reclamanten maken bezwaar om volgende redenen:

- De verkeersontsluitingsweg(en) in oostelijke richting die het mogelijk zou kunnen maken om in de toekomst verder woningen te bouwen in het Berkeldal. Reclamanten geloven niet dat het een tijdelijke weg voor bouwverkeer betreft om bewoners op het Erf te ontlasten.
Een ontsluitingsweg aanleggen door landschappelijk waardevol gebied maakt evenveel inbreuk op de leefomgeving van bewoners, flora en fauna als woningbouw in dit gebied.
- De voorbereiding voor fasering van woningbouwontwikkeling in het Berkeldal vinden reclamanten onaanvaardbaar.
- De bouw van de geplande woningen, het parkeren en de ontsluitingsweg vormen een bedreiging voor de waterhuishouding en brengen schade aan het landschappelijk karakter en de natuur en de biodiversiteit in het gebied.
- Reclamanten willen graag weten waarom er zoveel parkeerplaatsen zijn voorzien in het plan. Voor seniorenwoningen zijn niet zoveel parkeerplaatsen nodig en voor het hotel geldt de parkeernorm.
Het plan om de parkeerplaatsen verdiept aan te leggen i.v.m. lichthinder is niet doorgezet. Reclamanten vragen zich af of de drassige bodem hiervoor de aanleiding is?
- De woningen zijn niet landschappelijk inpasbaar. Het bouwvolume (zie regels) levert een straatwand op waardoor de zichtlijnen naar het open buitengebied teniet wordt gedaan.
- Uitgevoerde onderzoeken laten zien dat de locatie een hoge grondwaterstand heeft. Op de locatie is infiltratie op eigen terrein niet mogelijk. Het is verplicht om op eigen terrein een aantal m³ hemelwater op te vangen en is voor de

openbare ruimte is een aanzienlijke opvangcapaciteit nodig. In het gebied zijn benedengrondse voorzieningen niet mogelijk. Om het regenwater in het gebied op juiste wijze af te voeren zijn 90 ondergrondse regenputten nodig of de aanleg van 111 regenschermen. Reclamanten verwijzen naar het rapport GeoFoxy die als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd.

Reclamanten zijn tegen deze ingreep op de locatie.

- De zichtlijnen op het open buitengebied blijven niet gehandhaafd door de bouwmassa, regenschermen en eventuele beplanting rondom het parkeren. Reclamanten geven aan dat juist de Wethouder Wonen het tenietgaan van de zichtlijnen als een probleem heeft erkent. Verplaatsen van de zichtlijnen naar buiten is geen oplossing.
- De locatie in de Berkelvallei is ongeschikt, zowel voor de leefomgeving als voor de ontsluiting. Het gebied is bovendien een leefgebied voor talloze beschermde en niet beschermde dieren/vogels en heeft een unieke flora en fauna. Reclamanten verwijzen naar de bijlage 'waargenomen diersoorten woonvisie' van bijlage 1.
- Reclamanten vinden dat de maatregelen, die getroffen moeten worden om de locatie geschikt te maken voor woningbouw, onaanvaardbaar en onuitvoerbaar.
 - I. Infiltratie van hemelwater via wadi's en overloop levert probleem bij hoge grondwaterstanden. Dit zorgt voor overbelasting van het rioolstelsel op het Erf en verboden lozing op de Berkel.
 - II. Maatregelen hiertegen zijn onuitvoerbaar: aanleg (111) regenschermen is een dusdanige ruimtelijke ingreep die schade brengt aan de leefomgeving van mens, dier en landschappelijk karakter.
 - III. Dit geeft aan hoe ongeschikt de natte locatie is voor woningbouw. Daartegenover staat het feit dat de natte cultuur bijdraagt aan de uitbreiding en ontwikkeling van de natte EHS.
 - IV. Verkeersontsluiting in oostelijke richting: wat gaat dit kosten en wat doet het met de hoogteverschillen in het weiland?
 - V. De adviezen om natuurinclusief te bouwen staan in schil contrast met het tenietgaan van de unieke biodiversiteit in het gebied door de voorgestane woningbouw. En dit terwijl de gemeente Lochem verbetering van biodiversiteit als beleidsuitgangspunt heeft.

Antwoord gemeente

Reclamant brengt een aantal argumenten naar voren die in voorgaande al zijn beantwoord, waaronder de punten die met ecologie, landschap en biodiversiteit van doen hebben. Voor die punten wordt verwezen naar voorgaande beantwoording.

De ontsluiting van het nieuwe zuidelijke deel van het woongebied loopt via het Erf. Niet langs nieuwe ontsluitingswegen ter plaatse van het huidige erf van reclamanten. De ingebrachte punten lijken ook relatie te hebben met de angst voor een verdere uitbreiding van Almen Zuid 2b in oostelijke richting en een mogelijke tijdelijke rijweg voor de bouw van de woningen.

Het gebied oostelijk van het onderhavige bestemmingsplan staat hier niet ter discussie en valt buiten dit bestemmingsplan. Van een fasering (in oostelijke richting) is op dit moment geen sprake. Voor woningbouw in de verdere toekomst zal een nieuwe heroverweging en keuzen moeten worden gemaakt. Met de daarbij dan behorende procedures, participatie enzovoort.

De parkeervoorzieningen zijn afgestemd op de gangbare parkeernormen, die ook zijn opgenomen in Nota parkeernormen.

Voor de waterhuishoudkundige maatregelen wordt verwezen naar het waterhuishoudkundig onderzoek. De stelling van reclamant dat de voorgestelde

maatregelen niet uitvoerbaar dan wel acceptabel zijn wordt niet onderschreven. De wateropvang zal op particulier terrein en in het openbare gebied worden vormgegeven. Op particulier terrein (lees in de tuinen) is een bergingseis van 3 cm nodig. Dit kan op verschillende manieren vorm worden gegeven en zal bij de verdere uitwerking van het plan en de kaveluitgifte worden vastgelegd.

In het openbaar gebied bieden de voorgestelde wadi's voldoende bergingscapaciteit.

Het realiseren van woningbouw impliceert dat het huidige zicht en zichtlijnen wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. De locatiekeuze is een afweging van veel factoren, waaronder volkshuisvesting, ruimtelijke aspecten, financiële haalbaarheid van de plannen enzovoort.

Het ontwerp of inrichting van het gebied is zoveel mogelijk afgestemd op de ruimtelijke kwaliteiten in het plangebied en directe omgeving. Achter de Hoofdige Boer is nog steeds sprake van zichtlijnen. Het zicht op het Berkeldal vanuit Landhotel Hoofdige Boer werd in het participatietraject als een belangrijk aspect benoemd voor de toekomstige aantrekkingskracht en identiteit van het hotel en de ervaring van bezoekers naar/van Almen. Het belang van en waardering voor het Landhotel voor de toekomst van het dorp werd ook gedurende het planproces benadrukt door Almenaren zelf. Gedurende het ontwerpproces heeft men daardoor zoveel mogelijk rekening gehouden met het zicht op het Berkeldal vanuit het Landhotel voor bezoekers, maar ook vanaf de Dorpsstraat voor alle Almenaren die een rondje Almen willen wandelen.

In het oostelijke deel is de bebouwing relatief ver van de bestaande woningen en tuinen aan de Dorpsstraat gesitueerd, waarmee er nog sprake is van enige lucht en een ruim beeld. Een deel van de bewoners aan de Dorpsstraat heeft echter wel minder zicht op het Berkeldal dan in de huidige situatie. Zoals gezegd is het geheel een afweging waarin is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de verschillende belangen in het gebied.

De ontvangen zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot een heroverweging van de toegestane bouwhoogtes. Voor de zes twee-onder-één-kap woningen én de vrijstaande woning is de toegestane bouwhoogte aangepast. De goot en nokhoogte van de deze woningen is voor de twee-onder-één-kapwoningen in het oostelijke deel verlaagd van respectievelijk 6 en 10 meter naar 4 en 8 meter. Hetzelfde geldt voor de vrijstaande woning in dit deel.

Voor de meest noordwestelijke twee-onder-één-kapwoning is de goothoogte verhoogd van 4,5 naar 6 meter en de toegestane nokhoogte verlaagd van 10 naar 9 meter. Met deze differentiatie wordt ingespeeld op de behoefte aan verschillende woningtypen.

Bovendien ontstaat met de wijziging in bouwhoogtes een minder dominante (stedelijke) wand vanuit het buitengebied. Ook wordt voor deze woningen aan de zuidzijde gekozen voor dwarskappen.

Deze aanpassingen in het ontwerp leiden tot minder 'muurvorming' tussen de bestaande kavels aan de Dorpsstraat en de Berkel en zorgt dat ook individuele woningen herkenbaarder zijn.

VOORSTEL VOOR ALTERNATIEF GEBRUIK

Almen staat voor de uitdaging van behoud van leefbaarheid van het dorp.

Reclamanten stellen voor om op deze locatie een voedselbos/tuin te creëren voor de bevolking van Almen.

Dit is een goed alternatief om de leefbaarheid in het dorp te vergroten; het is laagdrempelig en het vergroot de sociale cohesie.

Antwoord gemeente

Zoals de gemeente heeft vastgelegd in de structuurvisie Lochem en woonvisie Almen is het uitgangspunt om deze gronden te benutten voor de aanpak van de woningbouwopgave waar de gemeente invulling aan moet geven. De gronden zijn in het bezit van de gemeenten en een deel van de gronden in het bezit van de horecaonderneming de Hoofdige Boer. Laatste sluit als partner aan bij het project.

TOT SLOT

Reclamanten zijn van mening dat het dorp meer gediend is met de 8 betaalbare hofjeswoningen dan de 7 dure woningen in het unieke Berkeldal.
Reclamanten verzoeken het plan te heroverwegen.

Reclamanten pleiten voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van Almen en de natuur van het Berkeldal.
Iedereen heeft de zorgplicht om deze Almense leefomgeving in stand te houden.
De Almense kwaliteiten moeten worden gekoesterd zodat iedereen nu en in de toekomst daarvan kan genieten.

Antwoord gemeente

Deze punten zijn in voorgaande aan de orde geweest en beantwoord.

2.2 ZIENSWIJZE 2

Inclusief bijlagen/producties 1 t/m 6:

- 1. Verslag bespreking d.d. 8-8-2022*
- 2. Veldwerk t.b.v. projectlocatie – waargenomen flora en fauna*
- 3. Zienswijze 17 juni 2020 tegen ontwerp Woonvisie Almen*
- 4. Verslag 19 mei 2022: gesprek met wethouder d.d. 11 mei 2022*
- 5. Zienswijze werkgroep m.b.t. BKP*
- 6: deel 1: verzoek medewerking kavelsplitsing*
deel 2: antwoordbrief op woningsplitsing

Reactie

De zienswijze wordt ingediend door DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V. namens cliënten.

Het perceel van cliënten grenst aan de projectlocatie, hierbij wordt verwezen naar de ingevoegde afbeelding.

Reclamant maakt de volgende bezwaren.

1.

Het participatietraject is niet zorgvuldig doorlopen.
Reclamant verwijst hierbij naar **productie 1**.

Ook verwijst reclamant naar de ingevoegde brief van cliënten gericht aan de gemeenteraad en het college. De brief betreft de niet ontvangen toezegging om een onderbouwende vergelijking tussen de projectlocatie en de locatie 'feestterrein aan de Dorpsstraat'.

Het gaat met name de vergelijking op het gebied van ecologie ontbreekt. In dat kader wordt verwezen naar het veldwerk t.b.v. de projectlocatie, zie **productie 2**.

In dezelfde brief wordt ook verzocht om een inhoudelijk gesprek met de wethouder en gemeenteraad.

Reclamant verwijst naar het verslag n.a.v. het gesprek met de wethouder d.d. 11 mei 2022 – **productie 4**.

Antwoord gemeente

Gemeente heeft kennisgenomen van de ingediende producties.

De woonvisie Almen vormt, met de vaststelling door de gemeenteraad, een belangrijke basis voor onderhavig bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan vormt de planologisch juridische uitwerking van de locatie Almen-Zuid 2b. Met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de woonvisie niet opnieuw appellabel.

De locatiekeuze staat in het kader van dit bestemmingsplan niet meer ter discussie.

Mede ook vanwege het gegeven dat de locatie AlmenZuid2b ook nu nog steeds beoordeeld wordt als een goede woonlocatie. Ten opzichte van de in de woonvisie Almen genoemde alternatieve locaties en de in de zienswijze van de woonvisie beoordeelde locatie tegenover Dorpsstraat 10a (de feestweide genoemd) heeft de onderhavige bestemmingsplanlocatie nog steeds de voorkeur.

De bestemmingsplanlocatie Almen-Zuid 2b maakt een stedenbouwkundige aansluiting op de bestaande structuur goed mogelijk en draagt zorg voor een logische afronding van het dorp aan de zuidzijde. De bestemmingsplanlocatie is ook niet voor niets opgenomen in de bestaande structuurvisie "Ruimtelijke

structuurvisie 2012-2020", als zoekzone toekomstige woningbouwlocatie. Hiermee is ook sprake van een consistente beleidslijn, waarin de bestemmingsplanlocatie is opgenomen als toekomstige woonlocatie in de eerdere "structuurvisie Wonen en werken 2007-2015", "Ruimtelijke structuurvisie 2012-2020" en de Woonvisie Almen (vastgesteld mei 2021) en tot slot in onderhavig bestemmingsplan.

Het onderdeel ecologie is indertijd meegenomen in de onderlinge afweging. In de afweging indertijd is gesteld dat de onderhavige locatie vanuit ecologie iets minder scoort dan de locatie feestweide. Het nader uitgevoerde ecologisch onderzoek laat zien dat dit aspect echter de uitvoerbaarheid niet in de weg staat. Gemeente heeft kennisgenomen van de lijst met waargenomen soorten door reclamant. Het in opdracht van de gemeente uitgevoerde ecologisch onderzoek door Econsultancy (zie bijlage 7 en 8 van de toelichting) wijst uit dat het onderdeel ecologie de uitvoering met woningbouw niet in de weg staat. Deze conclusie wordt bevestigd door de 'second opinion' die de gemeente heeft laten uitvoeren door Forest Groen Consult BV (bijlage 9 van de toelichting).

De gesprekken die reclamant heeft gevoerd met de gemeente hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan.

2.

Het is onduidelijk dat er nadere gesprekken zijn gevoerd met één van de partijen t.w. de eigenaar/exploitant. Deze gesprekken hebben geleid tot aanpassingen van het bouwplan.

Reclamant verwijst naar de plantoelichting alinea 'Bebouwing (woningen)' en figuur 14. Hier staat dat met de genoemde uitwisseling de zichtlijnen vanuit het hotel naar de Berkel niet alleen worden behouden maar zelfs versterkt.

Reclamant vraagt waarom er geen gesprekken zijn gevoerd met andere omwonenden w.o. de cliënten. Temeer omdat de zichtlijn op de Berkel vanuit de woning van cliënten en vanaf het perceel wordt dichtgezet door twee bouwvlakken voor 4 woningen van 10 meter hoog.

Antwoord gemeente

Naar aanleiding van de participatie met omwonenden en de inbreng van de Vereniging Almens Belang is overleg gevoerd met de Hoofdige Boer. Belangrijke aanleiding hiervoor is gelegen in het feit dat de parkeeroplossing voor het horecaetablisement verbeterd kan worden en de uitzichten vanaf het etablissement ook op andere manier vorm kan worden gegeven. Met een grondruil en het vergroten van het plangebied werd het mogelijk om de hofjeswoningen aan de noordzijde te realiseren, waar een verdichting van massa beter past, en de parkeerplaats meer in zuidwestelijke richting te verplaatsen.

Dit vormt ook de grondslag om dit bilaterale overleg te voeren.

Bovendien heeft het etablissement een belangrijke centrale rol in het dorp en vormt de parkeerplaats een meer semi openbaar gebied, vanwaar de zichtlijnen door meerdere bezoekers ervaren kunnen worden.

De nu voorgestelde verkaveling leidt tot een beperking van de bestaande zichtlijnen, dat is ook het geval bij de 3 verkavelingsvoorstellen die in de inspraak/participatie aan de orde zijn geweest. Met de voorgestelde inrichting zijn de twee onder een kap woningen meer in zuidelijke richting verschoven en is de centrale parkeervoorziening voor de beoogde woningen achter de achtertuin van reclamant gesitueerd. Hiermee ontstaat als het ware wat meer lucht vanuit de achtertuin richting het nieuwbouwgebied voor reclamant. Overigens is in

zuidoostelijke richting vanuit de achtertuin nog steeds sprake van zicht(lijnen) richting Berkeldal.

3.

Reclamant is van mening dat voornoemde een gebrek is in het kader van participatie en een gebrek aan inzichtelijkheid van zorgvuldige afweging van belang. Vraag is waarom de zichtlijn van het hotel prevaleert boven de zichtlijn van het perceel van cliënten?

Antwoord gemeente

Deze stelling wordt niet onderschreven. Reclamant heeft zijn zorgen en belangen al bij de start van het planproces kenbaar gemaakt. Deze zijn dan ook van meet af aan meegewogen. De Vereniging Almens Belang en omwonenden zijn nauw bij de planvorming betrokken. Uiteindelijk heeft de gemeente na afweging van alle betrokken belangen een verkaveling gekozen waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met alle verschillende belangen. De belangen van de Hoofdige Boer hebben zwaar gewogen omdat het landhotel een belangrijke functie in Almen heeft. De Hoofdige Boer fungeert als ontmoetingsplek voor dorpsbewoners en is tegelijkertijd het visitekaartje van Almen en daarmee ook een economische motor voor de leefbaarheid van het dorp. Dat de belangen van reclamant niet naar tevredenheid zijn verwerkt betekent niet dat er geen zorgvuldige afweging en participatieproces heeft plaatsgevonden.

Besloten is om na de participatie de verdere uitwerking te maken met de grondruil als belangrijkste verschil met het voorontwerp. Daarbij heeft meegewogen dat de grondruil mogelijkheden biedt om een betaalbaarder woningbouwprogramma te realiseren. Het ontwerp bestemmingsplan is vervolgens ter visie gelegd, zodat reclamant hierop kan reageren.

4.

Het dichtzetten van het zicht op de Berkel verhoudt zich ook niet tot de kernkwaliteit van het gebied en die worden benoemd in de plantoelichting. Dit dat kader verwijst reclamant ook naar een zienwijze van een werkgroep waar client deel van uitmaakt, over het BKP. **Zie productie 5.**

Antwoord gemeente

Het realiseren van woningbouw impliceert dat zicht en zichtlijnen wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. De locatiekeuze is een afweging van veel factoren, waaronder volkshuisvesting, ruimtelijke aspecten, financiële haalbaarheid van de plannen enzovoort.

Het ontwerp of inrichting van het gebied is zoveel mogelijk afgestemd op de ruimtelijke kwaliteiten in het plangebied en directe omgeving. Achter de Hoofdige Boer is nog steeds sprake van zichtlijnen. De bebouwing is relatief ver van de bestaande woningen tuinen aan de Dorpsstraat gesitueerd, waarmee er nog sprake is van enige lucht en een ruim beeld. Een deel van de bewoners aan de Dorpsstraat heeft echter wel minder zicht op het Berkeldal dan in de huidige situatie. Zoals gezegd is het geheel een afweging waarin is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de verschillende belangen in het gebied.

5.

Samen met andere omwonenden is op 17 juni 2020 een zienwijze ingediend tegen de ontwerp Woonvisie. Verwezen wordt naar **productie 3.**

De zienwijze gaf geen aanleiding om het ontwerp aan te passen waarna de Woonvisie is vastgesteld.

De Woonvisie kan via het ontwerpbestemmingsplan ter discussie worden gesteld. Reclamant verzoekt dan ook de betreffende zienswijze als herhaald en ingelast te beschouwen.

Antwoord gemeente

De woonvisie staat planologisch gezien niet ter discussie. De visie is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 mei 2021. De door reclamant ingebrachte zienswijze en argumenten/bezwaren tegen de woonvisie zijn indertijd dan ook al door de gemeenteraad gehoord en meegewogen in de vaststelling(sprocedure) en hebben niet geleid tot aanpassingen in de woonvisie. De woonvisie heeft in ontwerp ter visie gelegen, de inspraak indertijd doorlopen en is ook onderwerp van overleg geweest met de vertegenwoordiging van de kern Almen; de VAB.

De woonvisie Almen vormt, met de vaststelling door de gemeenteraad een belangrijke basis voor onderhavig bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan vormt de planologisch juridische uitwerking van de locatie Almen zuid fase 2b.

Met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de woonvisie niet opnieuw appellabel.

De locatiekeuze staat in het kader van dit bestemmingsplan niet meer ter discussie.

6.

Reclamant is ook van mening dat er niet op correcte wijze uitvoering is gegeven aan de laddertoets. Conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro zou gemotiveerd moeten worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de woonbehoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen stedelijk gebied een rol. Een gedegen inzicht ontbreekt.

Reclamant verwijst naar de tekst uit de plantoelichting waaruit zou moeten blijken dat er wel een gedegen en inzichtelijk onderzoek heeft plaatsgevonden: "Naar verwachting worden in de periode tot 2030, 200 tot 300 woningen op inbreidings- of transformatielocaties gerealiseerd".

Reclamant is echter niet die mening toegedaan.

Antwoord gemeente

In de Woonvisie 2018-2025 en het addendum op deze woonvisie 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem' (vastgesteld 8 maart 2022) is de woningbouwopgave geactualiseerd.

In het addendum op de Woonvisie is rekening gehouden met het realiseren van netto 1300 woningen in de periode 2021 t/m 2030. Om flexibiliteit te behouden in de woningbouwprogrammering en in te spelen op veranderingen in de woningmarkt kiest de gemeente ervoor om rekening te houden met planuitval en vertraging in plannen. Uitgangspunt is een plancapaciteit voor 130% van de woningbouwopgave (ca. 1.700 woningen). Deze woningbouwopgave komt ook voort uit de regionale afspraken en zijn vertaald in de verschillende kernvisies wonen die voor alle kernen in de gemeente zijn gemaakt. Een groot deel van de woningbouwopgave in Lochem wordt voorzien in (nieuwe) uitbreidingsgebieden én op inbreidings- en transformatielocaties binnen de kernen.

Ervaring leert dat er jaarlijks 20 tot 30 woningen binnen de gemeente Lochem op inbreidings- en/of transformatie locaties in het stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden. Dit gegeven is vertaald naar een verwachting van ca. 200 tot 300 woningen voor de periode tot 2030. De overige 900 tot 1000 woningen zullen op

uitleglocaties worden gerealiseerd. Hierbij is voor iedere kern gezocht naar geschikte locaties en verwoord in de verschillende kernvisies voor de dorpen en stad Lochem.

In voornoemd addendum staat ook het uitgangspunt voor de 'ladder voor duurzame verstedelijking'..... Bij het zoeken naar locaties hanteren we de uitgangspunten van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Onze voorkeur gaat uit naar transformatielocaties in de kernen, dan inbreiden en dan uitbreidingslocaties buiten bestaand bebouwd gebied. We zijn zuinig op groen in de kernen, in de meeste kernen moeten we uitwijken naar uitbreidingslocaties om in de behoefte te voorzien.

Ook voor de Woonvisie Almen is uitgegaan van het benutten van beschikbare inbreidings- en transformatielocaties. Voorbeelden daarvan zijn de planlocaties garage Slettenhaar en de brandweerkazerne.

Voor Almen is geen sprake van een nieuwe actuele inbreidings- transformatielocaties en planinitiatieven. Daar staat tegenover dat de vraag naar (starters)woningen in Almen actueel is en vraagt om gemeentelijke inspanning en het benutten van de bestemmingsplanlocatie voor woningbouw.

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 woonplancapaciteit te realiseren, waarmee aan de woonopgave kan worden voldaan. Ook in Almen is dat het geval.

7.

Reclamant begrijpt voorliggende ontwikkeling ook niet vanwege de afwijzing die cliënten ontvingen in 2021 op hun verzoek voor het toevoegen van een bouwmogelijkheid voor een woning op hun perceel.

Verwezen wordt naar **productie 6**.

Antwoord gemeente

Reclamant heeft indertijd gemeente gevraagd mee te werken aan een splitsing van de huidige woonkavel ten faveure van een nieuwe woning voor familie. Gemeente heeft in haar schrijven d.d. 19 november 2021 dit verzoek gemotiveerd en onderbouwd afgewezen. De discussie omtrent een kavelsplitsing staat los van dit bestemmingsplan en wordt in deze nota van zienswijzen dan ook niet verder behandeld.

8.

Voor het voorliggend plan was grond uitruil met de eigenaar noodzakelijk. Reclamant vraagt hoe de transacties zich verhouden tot het Didam-arrest. Om dit nader te kunnen beoordelen, zal reclamant alle onderliggende informatie bij de gemeente opvragen. Afhankelijk van de informatie zal dit punt nader onderbouwd worden.

Antwoord gemeente

Het staat reclamant vrij om de informatie op te vragen. De gemeente heeft zich hier aan de wet en de jurisprudentie gehouden.

9.

De gemeente heeft de toezegging gedaan dat de parkeerplaatsen grenzend aan de tuin van cliënten verdiept zouden worden aangelegd. In het ontwerpplan is dit niet terug te zien.

Antwoord gemeente

Dit is niet toegezegd. Uitgangspunt is altijd geweest dat de parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast met groenvoorzieningen. Dat is in dit plan zorgvuldig gebeurd.

Verzoek

Reclamant verzoek het plan niet/niet ongewijzigd vast te stellen vanwege een onzorgvuldige voorbereiding en gedegen motivering. Het plan getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening

Antwoord gemeente

Deze stellingen worden niet gedeeld door gemeente. In voorgaande zijn de verschillende argumenten ook weerlegd en beantwoord.

2.3 ZIENSWIJZE 3

Reactie

Introductie

Reclamanten onderschrijven de uitgangspunten van het BKP. Echter, op een aantal punten maken reclamanten de volgende opmerkingen.

Korrelgrootte, volume en overgangen

De gehanteerde goot- en nokhoogte bij de hofwoningen zijn 3 en 6 meter, dit past goed bij het karakter van het hof en omgeving.

Reclamanten zijn van mening dat de goothoogte van 6 en nokhoogte van 10 meter bij de vrijstaande en twee-onder-één kap woningen, niet goed aansluiten bij de omgeving.

Het dorpse karakter en aansluiting bij de landschappelijke kwaliteiten komt hierdoor onder druk te staan.

Goothoogte 6 meter

De goothoogte van 6 meter heeft een forse impact op de directe omgeving. Als referentie verwijzen reclamanten naar de bebouwing rondom het Erf en naar het bestemmingsplan het Erf. Hier wordt voor woningen direct aan de Berkel een goothoogte van 4 meter gebruikt. Reclamanten stellen voor deze norm ook voor Almen Zuid 2b te gebruiken.

Aan het Erf is 1 gebouw met een goothoogte van 6 meter gerealiseerd. De overige woningen hebben een goothoogte van max. 4 meter.

Ter illustratie hebben reclamanten foto's ingevoegd.

Nokhoogte 10 meter

Tien meter is een forse bouwhoogte en maakt een 3^e verdieping mogelijk.

Reclamanten zijn van mening de visuele impact hiervan onwenselijk is.

Een nokhoogte van 10 meter maakt de nieuwe woningen hoger dan de Berkel-woningen aan het Erf maar ook hoger dan de woningen aan de Dorpsstraat.

Bouwvlak

Zes van de zeven kavels hebben een standaard bouwvlak plus een 'garage'. Bij een lagere nok- en goothoogte kan het bouwvlak naar achter toe worden vergroot zodat het bouwvolume gelijk blijft.

De landschappelijke inpassing kan worden gewaarborgd door het vrijlaten van zichtlijnen tussen de bebouwing.

Aanvullende opmerkingen bij de twee-onder-één-kappers

Twee-onder-één-kapper met uitzicht op de groene parkeerplaats.

- Een hoge nok heeft een forse impact op de bezonning van de tuinen van de hofwoningen.
- De zijgevel van de zuidelijke woning heeft in potentie uitzicht op het Berkellandschap.

Twee twee-onder-één-kappers met uitzicht op de Berkel.

- Qua kaprichtingen vormen deze woningen een eenheid; er is variatie in goothoogte. De nok is overal maximaal 10 meter.
- Door de nokhoogte en kaprichting is sprake van een forse bebouwingsrand.
- Dwarskappen en een verlaging van goot en nok voorkomen deze wandwerking.

Parkeerkoffer

Reclamanten spreken hun zorg uit over de parkeerkoffer t.b.v. de hofwoningen m.n. de koplampen van de auto's die gericht zijn op de tuinen.

Verdiepte parkeerplaatsen kunnen deze zorg wegnemen.

Het waterhuishoudkundigplan laat zien dat er ruimte voor is.

Proces

Het plan ligt vanuit meerdere kanten vol in het zicht. Reclamanten zijn dan ook van mening dat er aandacht is voor de interpretatie van het BKP.

Reclamanten zijn voor het instellen van een kwaliteitsteam waarin een bouwmeester samen met vertegenwoordiging vanuit het dorp zorg gaat dragen voor de borging van de kwaliteit en de interpretatie van het BKP.

Samenvattend

- Aanhouden van een goothoogte van 4 meter. Een goothoogte van 6 meter is niet passend voor Almen Zuid 2B. Recente plannen uit de omgeving ondersteunen dit.
- Verlagen van de nokhoogte naar maximaal 8 meter. Hiervoor zijn diverse goede voorbeelden te vinden in de directe omgeving.
- Vergroten van het bouwvlak in het licht van een lagere nok- en goothoogte, maar ook de visuele doorgangen te borgen zodat er geen 'muur' kan ontstaan.
- De parkeerkoffer verlaagd aanleggen.
- Een kwaliteitsteam instellen waarin stadsbouwmeester samen met vertegenwoordiging vanuit dorp zorgdragen voor de borging van de kwaliteit en de interpretatie van het BKP.

Antwoord gemeente

Aan deze zienswijze kan gedeeltelijk worden tegemoet gekomen. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn de goot- en bouwhoogtes aangepast zoals hierna beschreven en gemotiveerd.

Het spreekt voor zich dat het toepassen van een lage goot- en nokhoogte een minder verstedelijkt beeld geeft. De door reclamanten ingebrachte voorbeelden van

de eerder gerealiseerde woningen in Het Erf aan de zuidwestrand bevestigen dat beeld.

Dat laat echter onverlet dat het toepassen van een hogere goot- en nokhoogte op voorhand niet altijd negatief is en niet zou leiden tot een goede dorpsrand. Maatwerk is altijd vereist en afhankelijk van de specifieke situatie.

De bestaande woningen aan het historische bouwlint, de Dorpsstraat, hebben een maximale bouwhoogte tussen de 6 meter en 12 meter, het merendeel heeft een maximale bouwhoogte van 8 en 9 meter.

De ontvangen zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot een heroverweging van de toegestane bouwhoogtes. Voor de zes twee-onder-één-kap woningen én de vrijstaande woning is de toegestane bouwhoogte aangepast. De goot en nokhoogte van de deze woningen is voor de twee-onder-één-kapwoningen in het oostelijke deel verlaagd van respectievelijk 6 en 10 meter naar 4 en 8 meter. Hetzelfde geldt voor de vrijstaande woning in dit deel.

Voor de meest noordwestelijke twee-onder-één-kapwoning is de goothoogte verhoogd van 4,5 naar 6 meter en de toegestane nokhoogte verlaagd van 10 naar 9 meter.

Hiermee ontstaat een minder dominante (stedelijke) wand vanuit het buitengebied. Ook wordt voor deze woningen aan de zuidzijde gekozen voor dwarskappen. Deze aanpassingen in het ontwerp leiden tot minder 'muurvorming' tussen de bestaande kavels aan de Dorpsstraat en de Berkel en zorgt dat ook individuele woningen herkenbaarder zijn.

Binnen het huidige beeldkwaliteitsplan worden parkeerkoffers al met een haag en opgaande beplanting landschappelijk ingepast. Deze optie is financieel uitvoerbaar en als voldoende toereikend beoordeeld. Verlagen van de parkeerkoffer is geen financieel uitvoerbare optie voor het landschappelijk inpassen van de parkeerkoffers. Er is geen redelijke aanleiding tot het wijzigingen van de inpassing van de parkeerkoffers.

Het beeldkwaliteitsplan is een juridische verankering van de redelijke eisen van welstand voor de planontwikkeling. Bij een aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw of verbouwen binnen het plangebied dient een positief advies van de stadsbouwmeester te worden verkregen. De stadsbouwmeester is een onafhankelijke deskundige en beoordeelt of het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarmee is uitvoering van het BKP voldoende geborgd. Er is geen redelijke aanleiding tot het wijzigingen van het welstandsproces.

2.4 ZIENSWIJZE 4

Reactie

Als omwonenden volgen reclamanten de stappen die worden gezet om extra nieuwbouwwoningen in Almen te realiseren.

In de vele overleggen hebben reclamanten kenbaar gemaakt dat het toevoegen van woningen aan Almen wenselijk is maar dat de locatiekeuze ongelukkig is. De onderbouwing hiervoor is middels een zienswijzen op de woonvisie kenbaar gemaakt.

Na vaststelling van de woonvisie zijn de communicatielijnen tussen de VAB en de omwonenden en gemeente positief versterkt. Uitkomst hiervan is een ontwerpplan

dat is afgestemd en deels is aangepast op de wensen van omwonenden. De mening over de verkeerde locatiekeuze blijft echter staan.

Tot verassing van reclamanten is in het laatste gesprek met omwonenden d.d. 13 december 2023 door de gemeente mondeling toegelicht dat er plannen zijn voor een (tijdelijke) bouwweg over het landbouwperceel achter de woning van reclamanten.

Reclamanten hebben meerdere keren de toezegging gekregen dat de ontwikkelingen zich alleen zouden concentreren op het deel wat in eigendom is van de gemeente. Reclamanten hebben ook laten weten ongelukkig te zijn met de ontsluiting van Almen Zuid 2b. Ook hierover hoefden reclamanten zich geen zorgen te maken.

Volgens de beantwoording in de Nota zienwijze woonvisie Almen zou de ontsluiting ook geen probleem zijn.

In dezelfde Noa zienswijze wordt Almen Zuid 2b qua beoordeelt gelijk aan de Feestweide.

Conclusie

De locatie is een slechte keuze die echter niet meer teruggedraaid kan worden. Het ontwerpplan is inhoudelijk afgestemd en heeft de goedkeuring van reclamanten tenzij:

- Een tijdelijke bouwweg aangelegd wordt om de woningen te realiseren. De locatiekeuze is op basis van onvolledige en onjuiste feiten vastgesteld. Beide locaties zouden qua ontsluitingsmogelijkheden gelijk zijn wat niet juist blijkt te zijn.
- Een bouwweg schaadt het woongenot van reclamanten gedurende de bouwperiode. Reclamanten zien dit ook als een actie om verdere ontwikkelingen naast gelegen agrarische gronden aannemelijker te maken.
- De bouwweg zal via een regulier vergunningsproces gerealiseerd worden na de vaststelling van het bestemmingsplan. Reclamanten zijn van mening dat het vergunningsproces en de vaststelling van het bestemmingsplan niet los van elkaar kunnen worden gezien.

Reclamanten zijn tegen het ontwerpplan wanneer de (tijdelijke) bouwweg aangelegd wordt.

Antwoord gemeente

De beoordeling van de locaties in de woonvisie Almen heeft betrekking op de definitieve ontsluiting van de nieuwe woonlocaties. De mogelijke locatie van een tijdelijke bouwweg staat daar los van en staat ook los van onderhavig bestemmingsplan.

De eventuele keuze voor een tijdelijke bouwweg aan de oostzijde, achter de percelen van reclamant, staat ook los van een veronderstelde uitbreiding met definitieve woningbouw aan de oostzijde. Van een fasering (in oostelijke richting) is op dit moment geen sprake. Voor woningbouw in de verdere toekomst zal een nieuwe heroverweging en keuzen moeten worden gemaakt. Met de daarbij dan behorende procedures, participatie enzovoort.

2.5 ZIENSWIJZE 5

Bijlagen: IMG_9201.jpg en IMG_9202.jpg

Reactie

Reclamant maakt bezwaar tegen de infrastructuur. Visie ontbreekt t.a.v. de geplande ontsluitingswegen.

- Door de geplande ontsluitingswegen komt het heen- en teruggaand verkeer langs 4 starterswoningen die dan met de voortuin erg dicht op de zitten.
- Omdat de aan- en afvoer van bouwmaterialen in de bouwperiode ook gepland is voor deze woningen, krijgen bewoners te maken met jaren van verkeers- en geluidsoverlast.
- Aan de aan- en afvoerweg staat een basisschool die ook hinder van lawaai gaat ondervinden in de klaslokalen.
- Het Erf heeft een fraaie bestrating gekregen, daar gaat straks weer bouwverkeer overheen.

Reclamant is van mening dat bouw en verkeer in relatie tot elkaar staan maar voelt zich niet gehoord zodra dit onderwerp ter sprake komt.

Reclamant begrijpt dat een oplossing niet eenvoudig is maar zeker niet onmogelijk.

Antwoord gemeente

Bij de ontsluiting is specifiek gekozen om het verkeer van het heringerichte parkeerterrein van De Hoofdige Boer te scheiden van het bestemmingsverkeer van de woningen. Door de ontwikkeling van de woningen neemt het verkeer met circa 118 voertuigbewegingen per weekdag toe. Dit komt neer op circa 5 voertuigbewegingen per uur. Dit is een niet significante toename voor een erftoegangsweg. Daarnaast is rekening gehouden met het bieden van toegang tot de hofwoningen met een motorvoertuig voor het eventueel laden en lossen van goederen bij de woning.

Het verkeer in de bouwfase is van tijdelijke aard, deze komt gemiddeld uit op circa 2 vrachtwagens per dag en 10 busjes of auto's per dag over een periode van anderhalf jaar. Geluidsoverlast van deze verkeersbewegingen is beperkt en van korte duur. Er is geen redelijke aanleiding tot het wijzigen van de ontsluiting

2.6 ZIENSWIJZE 6

Bijlage 1: foto steenuil d.d. 3 maart 2023

Reactie

Reclamanten hebben kennisgenomen van de ecologische onderzoeken uitgevoerd door Econsultancy en zijn van mening dat de onderzoeken niet voldoen aan de gestelde ecologische principes en uitgangspunten.

Verzocht wordt de uitgevoerde onderzoeken te laten herzien en een second opinion te laten uitvoeren. Reclamanten zijn van mening dat onjuiste conclusies worden getrokken die grote gevolgen hebben voor de lokale steenuil populatie en waarschijnlijk ook voor vleermuisvliegroutes en -foerageergebieden.

Reclamanten hebben betrekking op de volgende punten.

1. Rapportnr. 16548.001 – blz. 9. Hier wordt melding gemaakt van de aanwezigheid van de steenuil direct naast het plangebied. Deze waarneming is de basis geweest voor nader onderzoek. In het nader onderzoek wordt echter geen melding gemaakt van deze waarneming. Waarom is de waarneming niet meegenomen in de nadere beoordeling van het leefgebied van de steenuil in het onderzoek – rapp.nr. 16548.002?
2. Rapportnr. 16548.002 – blz. 6 - afbeelding 5.1. Hier staat dat dit de verspreiding van de gierwaluw is en niet van de steenuil. Het is onduidelijk of dit een typefout is of een verkeerde afbeelding. Een goede beoordeling kan

hierdoor niet worden gemaakt. Op blz. 9 wordt dezelfde afbeelding (6.1) gebruikt met vermelding van bezette nestkasten. Onduidelijk is of hier de steenuil of gierzwaluw betreft. Ook hier is een juiste beoordeling niet mogelijk. Teven ontbreekt op beide afbeeldingen een legenda, schaalbalk, noordpijl en locatie van het plangebied.

3. Uitgaande dat het een typefout betreft, wordt er een onjuiste beoordeling gemaakt van de homerange van de steenuil. Reclamanten verwijzen naar blz. 8 van het aanvullend onderzoek (16548.002) en zijn van mening dat de homerange uitkomt op 7,06 ha i.p.v. 6 ha. Dit is slordig en verwarrend.
4. Waarom is gekozen voor een home range van 6 ha terwijl de range van de steenuil loopt van 5 t/m 30 ha?
5. In een rapportage 1556.003 opgesteld door Econsultancy naar het voorkomen van de steenuil op een ander locatie, wordt gewerkt met een gemiddelde homerange van 300 meter. Econsultancy baseert zich op het 'Kennisdocument Steenuil, BIJ12, versie 1.0 juli 2017'. Waarom wordt gerekend met de helft van de homerange in de beoordeling van het leefgebied van de steenuil in de directe omgeving van het plangebied Almen Zuid 2b?
6. Hoeveel functioneel leefgebied is aanwezig binnen de homerange van de door Econsultancy vastgestelde territorium steenuil dat zich op de kortste afstand van het plangebied bevindt (locatie nabij Gravenweg 1)?
7. Op blz. 8, alinea 3 rapport 16548.002, staat dat er direct naast het plangebied een steenuilenkast aanwezig is. Gesteld wordt dat er geen waarnemingen van een steenuil in de omgeving van de kast zijn.
Hoe verhoudt zich dat tot de waarnemingen die zijn ingevoerd op waarneming.nl in de laatste 5 jaar binnen een straal van 150 meter van de kast en het fotografisch bewijs?
8. Volgens de Kennisdocument Steenuil (BIJ12, 2017) blz. 19 wordt aanbevolen ook navraag te doen bij omwonenden om een juiste beoordeling te maken bij de aanwezigheid van steenuil in een te onderzoeken gebied.
Waarom is hier geen gebruik van gemaakt ondanks dat dit was aangeboden?
9. Reclamanten verwijzen naar bijlage 1, foto steenuil op de steenuilenkast tuin Dorpsstraat 50. Het jaarrond beschermde nest ligt direct tegen het plangebied. Het voorgenomen bouwinitiatief heeft direct effect op de steenuil en is strijdig met art. 3.1 van de Wet natuurbescherming en de Europese Vogelrichtlijn.
10. De houtwal aan de westzijde van het plangebied wordt als mogelijke vliegroute voor vleermuizen beoordeeld. Het gaat daarbij om veelal donkere landschapselementen.
Hoe verhoudt zich dat straks als ten oosten van de houtwal een parkeerplaats gerealiseerd gaat worden?
Reclamanten zijn van mening dat aanvullend onderzoek naar vleermuizen nodig is.
11. In de eerder uitgevoerde ecologische toetsing is getoetst aan de Wet natuurbescherming. Momenteel is de Omgevingswet het vigerende wetgevingskader en dient dit in de te actualiseren ecologische beoordeling te worden toegepast. Hierbij dient er onder andere te worden getoetst aan de specifieke zorgplicht artikel 11.27 Besluit Activiteiten Leefomgeving.

Reclamanten zijn van mening dat de uitgevoerde ecologische onderzoeken ondermaats zijn en herzien moeten worden.

Het is dan ook niet mogelijk een besluit te nemen tot de voorgenomen planwijziging.

Reclamanten gaan ervan uit dat de lopende procedures on hold gezet worden.

Antwoord gemeente

De stelling dat de onderzoeken niet voldoen aan ecologische principes en uitgangspunten is verder niet onderbouwd. De ecologische rapporten van Econsultancy zijn in 2023 opgesteld voordat de waarnemingen van buurtbewoners zijn doorgegeven in de zienswijzen van 2024. Wij zien geen enkele aanleiding voor de conclusie dat de rapporten niet voldoen.

Dat neemt niet weg dat gedeeltelijk aan de zienswijze kan worden tegemoet gekomen. De waarnemingen van buurtbewoners zijn namelijk wel reden geweest om nader onderzoek te doen en deze waarnemingen daarbij te betrekken. Er is met de vaststelling van het bestemmingsplan gewacht op de uitkomsten van het nadere onderzoek.

Naar aanleiding van de waarneming van een steenuil in de nestkast achter Dorpsstraat 50 is een nader onderzoek en een beoordeling van territorium steenuil uitgevoerd door Foreest Groen Consult bv..

- 1. Het plangebied is onderzocht in het voorjaar 2024 en er is geconstateerd dat de steenuil op het plangebied foerageert. Dit is bij de beoordeling door Foreest meegenomen.*
- 2. Dat staat er inderdaad verwarrend. Het gaat om de steenuil en niet om de gierzwaluw. De rapportage is hierop aangepast en verbeterd.*
- 3. Ook dat is verwarrend. In het aanvullende onderzoek en de beoordeling van Foreest Groen Consult is dat aangepast.*
- 4. In de beoordeling territorium steenuil van Foreest Groen Consult is uit gegaan van een homerange van 300 meter en een fusieafstand van 500 meter tussen twee territoria. Binnen deze homerange heeft de steenuil minimaal 5 hectare optimaal foerageergebied nodig.*
- 5. Foreest Groen gaat uit van 300 m rond de nestplaats voor voeren van jongen. Binnen deze 300 meter moet de steenuil minimaal 5 ha optimaal leefgebied hebben en enkele vaste rust en verblijfplaatsen. Het relatief kleinschalige gebied is voor een groot deel optimaal, maar akkers en intensief grasland zijn dat niet.*
- 6. Het terrein in een straal van 300 meter rondom de nestlocaties aan de Gravenweg 1 en Dorpsstraat 60 is beoordeeld op basis van visuele kenmerken op de geschiktheid voor de steenuil (Kennisdocument steenuil BIJ12). Kleinschalig landschap en begraasde weilanden zijn als optimaal beoordeeld. Grootschalige graslanden voor ruwvoerwinning en akkers zijn als suboptimaal beoordeeld. Alleen als de vegetatie laag is kan de steenuil hier voedsel vinden. Dichte woonwijken, bosgebieden en rivieren zijn als ongeschikt beoordeeld. De steenuil kan rivier de Berkel wel oversteken. Voor deze beoordeling zijn de online bronnen Google Maps, Google Streetview en Topotijdreis gebruikt. Hiernaast is op 12 juni 2024 een bezoek gebracht aan de locatie. De planlocatie was een lange tijd in gebruik als grasland, maar op 12 juni 2024 in gebruik als akkerland met aardappels. Hierdoor is de planlocatie geclassificeerd als suboptimaal. De conclusie is dat zowel voor als na uitvoering van het plan heeft de steenuil meer dan 5 ha optimaal gebied. Onderstaande tabel 2 en afbeelding 6 zijn ontleend aan de rapportage van Foreest Groen inzake de beoordeling van het leefgebied van de Steenuil.*

Tabel 2. Indeling optimaal, suboptimaal en ongeschikt foerageergebied binnen 300 meter van elke nestlocatie.

	Gravenweg 1	Dorpsstraat 60
Kwaliteit	Aantal hectares	Aantal hectares
Optimaal	6,52	11,28
Sub optimaal	5,03	11,41
Ongeschikt	16,73	5,56



Afbeelding 6: Beoordeling territorium steenuil aan de Gravenweg 1 (west) en Dorpsstraat 60 (oost) in Almen.

7. Deze waarnemingen zijn nu wel meegenomen in het nader onderzoek en de beoordeling van Foreest Groen. Er zijn twee bezette broedlocaties/territoria van steenuilen waargenomen: achter de Gravenweg 1 en op het terrein van de boerderij aan de Dorpsstraat 60. Deze locaties met territoria zijn weergegeven in afbeelding 1. De nestkast in de tuin van Dorpsstraat 50 is aan het begin van dit jaar in gebruik geweest, mededeling eigenaar pand. Bij de nu uitgevoerde gerichte controles zijn de steenuilen niet bij de kast aangetroffen. Steenuilen kunnen meerdere broed / rustplekken hebben in hun territorium. De nestkast op de Dorpsstraat 50 wordt waarschijnlijk ook gebruikt door de steenuilen die op een van de twee broedlocaties aanwezig zijn. Het meest waarschijnlijke is dat de kast behoort tot het territorium van de steenuilen die op de Dorpsstraat 60 broeden. Hier zijn eveneens twee steenuilen aangetroffen. Op de Gravenweg 1 slechts een exemplaar aangetroffen. De steenuil is waargenomen op en rondom het gehele plangebied. Beide bezette broedlocaties liggen binnen 300 meter van de planlocatie. De 300 meter is de grens waarbinnen prooien voor jonge uilen worden gevangen. 1 Liggen broedlocaties meer dan 500 meter uit elkaar dan is er sprake van twee territoria. 2 Dit maakt dat het plangebied onderdeel is van het leefgebied van een van beide broedlocaties. De kast op Dorpsstraat 50 is op dit moment geen broedlocatie maar behoort wel tot de vaste rust en verblijfplaatsen van de steenuil binnen zijn territorium. Het plangebied wordt door de steenuil gebruikt om te jagen.
8. De bij het ontwerp gevoegde rapportages van Ecogroen dateren van voor de zienswijzen met waarnemingen van buurtbewoners. In de beoordeling van Foreest Groen zijn de waarnemingen van buurtbewoners wel meegenomen.
9. De kast op Dorpsstraat 50 is geen nestkast maar een vaste rust en verblijfplaats van de steenuil en behoort waarschijnlijk tot het territorium rondom Dorpsstraat 60. De steenuil is hier al jarenlang vastgesteld. De conclusie van Foreest Groen luidt dat een steenuil minimaal 5 hectare optimaal

leefgebied nodig heeft binnen een straal van 300 meter rondom zijn nestlocatie. 5 hectare is het minimum. Voor beide steenuilen is deze oppervlakte na het uitvoeren van de beoogde plannen nog aanwezig. In zowel de huidige situatie als de nieuwe situatie hebben de steenuilen, aan zowel de Gravenweg 1 en Dorpsstraat 60 de beschikking over een voldoende groot gebied voor het onderhouden van een zelfstandig territorium. Daarnaast zal in werkelijkheid de verdwijning van foerageergebied mogelijk lager zijn dan hier is berekend, afhankelijk van de mate groen in de nieuwe wijk. De nestkast aan de Dorpsstraat 50 blijft bij de plannen behouden. De huidige plannen leiden daarom niet tot een aantasting van **essentieel leefgebied** van de steenuil. Een vergunning van de Omgevingswet hoeft niet te worden aangevraagd.

10. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het plan aangepast. In het plan worden regels opgenomen waarin vleermuisvriendelijke verlichting wordt voorgeschreven voor de parkeerplaats. Die verlichting mag de houtwal niet aanlichten.
11. Dat klopt. In de beoordeling van Foreest Groen is bij het advies ingegaan op de specifieke zorgplicht. Het betekent onder meer dat voor de uitvoering een ecologisch werkprotocol wordt opgesteld.

Er is met de procedure gewacht op de uitkomsten van het nader onderzoek. Het nader onderzoek en de beoordeling door Foreest Groen bieden voldoende zekerheid om nu door te kunnen gaan met de vaststelling van het bestemmingsplan. In zowel de huidige situatie als de nieuwe situatie hebben de steenuilen, aan zowel de Gravenweg 1 en Dorpsstraat 60 de beschikking over een voldoende groot gebied voor het onderhouden van een zelfstandig territorium. Daarnaast zal in werkelijkheid de verdwijning van foerageergebied mogelijk lager zijn dan hier is berekend, afhankelijk van de mate groen in de nieuwe wijk. De nestkast aan de Dorpsstraat 50 blijft bij de plannen behouden. Met het opstellen van een ecologisch werkprotocol zijn er bovendien voldoende garanties dat ook de zorgplicht in acht wordt genomen.

2.7 ZIENSWIJZE 7

Reactie

Reclamant maakt de volgende opmerkingen.

Procedure om toe een VKA te komen

Middels een participatieproces rondom 3 inrichtingsvarianten is variant 1 het meest gewaardeerd. N.a.v. de participatie is besloten het terrein rondom de Hoofdige Boer te betrekken in de plannen, wat reclamant toe juicht.

Dit proces heeft echter maar in zeer beperkte groep belanghebbende plaatsgevonden. Hier is een 4^e inrichtingsvariant naar voren gekomen die in grote mate afwijkt van de 3 eerdere varianten.

De 4^e variant is zonder verdere participatie en inspraak vastgesteld door het college.

Omdat de 4^e variant zoveel afwijkt van de eerdere 3 varianten, was het passend geweest om nogmaals een inspraakavond te organiseren.

Variant 4 ontbeert namelijk elementen die in de andere varianten zeer gewaardeerd werden.

Ook zitten er onlogische elementen in die een optelsom zijn van verschillende belangen i.p.v. stedenbouwkundige samenhang.

Door het overslaan van deze procedurele stap is het niet meer mogelijk om de gemiste elementen door te voeren.

Antwoord gemeente

Naar aanleiding van de participatie werd niet alleen duidelijk dat variant 1 onder de respondenten het meest werd gewaardeerd, maar kwam ook naar voren dat er met name onder aanwonenden voorkeur bestond voor een variant waarbij er aan de zijde van Het Erf geen woningen zouden worden gebouwd. Met inzet van de Vereniging Almens Belang is deze variant uitgewerkt in het ontwerp bestemmingsplan en gepresenteerd op een inloopavond.

Ook in deze variant blijft het Berkeldal voor iedereen toegankelijk en blijft er voldoende openbaar groen en zicht op het Berkeldal. De zachte groene overgang naar het Berkeldal is verzekerd en de woningen zijn met de voorzijde naar het landschap gericht.

Met het hofje van 8 woningen wordt met beperkte bouwhoogtes en dakvormen een kleinschalige, efficiënte en dorpse woonvorm gecreëerd, die zich bescheiden voegt naar zijn omgeving. Op deze manier is niet alleen het dorpse karakter en eenheid van dit gebied gewaarborgd maar wordt ook de waarde van dit uniek plekje in Almen ook voor starters toegankelijk gemaakt.

In de argumenten van reclamant wordt geen aanleiding gezien om een deel van de procedure weer over te doen. De overwegingen zijn transparant en iedereen kan op het ontwerp bestemmingsplan reageren. Als daar aanleiding voor is kunnen ook de gemiste elementen weer worden doorgevoerd. De gemeente ziet daar echter geen aanleiding voor.

Landschap centraal

Variant 1 werd het meest gewaardeerd omdat landschap centraal gepositioneerd is en woningen eromheen geplaatst, allemaal met zicht op deze openbare ruimte en de Berkel op de achtergrond.

Het huidige plan ligt tussen 2 parkeerplaatsen. Reclamant vraagt hoe invulling wordt gegeven aan 'het landschap centraal' en het gevoel van gezamenlijkheid?

Antwoord gemeente

Het klopt dat variant 1 vanuit de participatie de voorkeur genoot. Daarna zijn echter ook de gronden van de Hoofdige Boer in de planvorming betrokken. Hiermee ontstond voor de gemeente de mogelijkheid hofwoningen te realiseren en een beter parkeersituatie voor het etablissement. Met het betrekken van deze gronden in de verkaveling en het bestemmingsplan, is ruimtelijk gezien een andere situatie ontstaan. De voorkeursvariant 1 kwam daarmee in een ander daglicht te staan. De realisatie van de hofwoningen vraagt om enige ruimte c.q. afstand tot de zuidelijke twee-onder-één-kapwoningen. Gekozen is voor een andere opzet, met een parkeercoffer tussen de bestaande bebouwing langs de Dorpsstraat en de nieuwe woningen. Hiermee ontstaat meer afstand en meer lucht. Door de parkeerplaats voor de Hoofdige Boer in noord-zuid richting te plaatsen, met zichtlijnen kan er een betere relatie tussen het nieuwe gebied met het dorp en de dorpsbebouwing worden gerealiseerd. Daardoor ontstaat een mogelijkheid om zowel dorp als landschap te "openen" voor bestaande en toekomstige inwoners maar ook bezoekers van Almen.

Wegen en verharding: parallelle verkeersstructuren versoberen

Reclamant constateert dat het voorliggend plan veel meer verharding dan gebruikelijk kent; uit bijlage 6 (Waterhuishoudkundig plan) blijkt dat 40% van het plangebied verhard oppervlak betreft.

Reclamant heeft geen statische informatie hierover kunnen vinden maar plannen van vergelijkbaar formaat komen uit op een lager percentage.

Reclamant maakt een punt van het feit dat het plangebiedje waar meer landschap centraal zou moeten staan, wegen en parkeren een extreem prominente plaats hebben gekregen. Dat het is toegestaan wil niet zeggen dat het ook gewenst is.

Reclamant heeft een plaatje ingevoegd van het plangebied. Hierop is te zien dat het gebied 2 parallelle wegenstructuren kent. Reclamant is van mening dat deze gedeeltelijk te combineren zijn.

- De parkeercoffer is nodig voor het hofje. Dit kan ook naast de parkeerplaats van de Hoofdige Boer. Afscherming met groen kan door de losse woningen op te schuiven; hiermee wordt variant 1 benaderd.
- De horizontale wegen kunnen samengevoegd worden tot een enkele weg. Blijft de parkeercoffer behouden dan kan dit de toekomstige weg naar buiten het plangebied worden. De meest zuidelijke weg kan veranderen in een voetpad. Oriëntatie van de woningen naar het landschap kan behouden blijven door de voorgevel zuid te houden maar de ingang voor parkeren op eigen terrein maar vanaf de achterzijde.
- Komt de parkeercoffer te vervallen, dan kan de weg daarnaartoe vervallen en ontstaat meer flexibiliteit voor de zuidelijk woningen met de gevel aan de westzijde.

Antwoord gemeente

Zoals hiervoor benoemd is in de verkaveling door gemeente gekozen voor een parkeercoffer, tussen de bestaande bebouwing van de Dorpsstraat en de achtertuinen van de woningen. Hiermee ontstaat er meer afstand en lucht, met name voor de bestaande bewoners van de Dorpsstraat. Gevolg van deze ontwerpkeuze is inderdaad dat er wat meer m2 verharding nodig is. De door reclamant voorgesteld alternatief. Dit is echter zeer beperkt. Daar staat tegenover dat het parkeren nu op het achterterrein plaatsvindt en de genoemde afstand tot de bestaande woningen.

Voor het plan is een waterhuishoudkundig plan opgesteld, welke aantoont dat met het nemen van watercompensatiemaatregelen de mate van verharding geen belemmering vormt voor de waterhuishouding in het plangebied.

Sociale veiligheid

Reclamant is van mening dat er in het huidige ontwerp geen sprake is van sociale veiligheid en verwijst hierbij naar een invoegde afbeelding waarop de te verwachte schuttingen zijn ingetekend.

De afbeelding laat zien dat de parkeercoffer een ingesloten gebied dreigt te worden zonder toezicht.

Reclamant verwijst naar de ingevoegde afbeelding, fig. 1: alternatief ontwerp 1. De afbeelding laat zien dat het anders kan nl.:

- Logischer routing door de toegang naar de parkeercoffer voor auto's en voetgangers te combineren en bij het hofje te plaatsen.
- Direct overzicht over de ruimte door een andere vorm van de parkeercoffer.
- Meer toezicht vanuit de woningen en toename van gevoel sociale veiligheid.
- Meer samenhang tussen woningen en meer oriëntatie op het landschap.

Reclamant verwijst ook naar een ander minder alternatief, fig. 2: alternatief ontwerp 2. Hierbij is de weg naar de parkeercoffer naar de rand van het plangebiedje gebracht.

Antwoord gemeente

Niet ingezien kan worden waarom het alternatief leidt tot een verbeterde sociale veiligheid. Er zijn uitsluitend achterkanten van woningen naar de parkeerplaats gericht. Dit resulteert niet in meer ogen op deze openbare ruimte.

Woningen

In de zienswijze is een afbeelding van het plangebied toegevoegd, inclusief huisnummering voor de leesbaarheid.

Woningen 12 t/m 15

Door de oriëntatie van de woningen naar de weg aan de zuidzijde ontstaat het risico op een massief blok, zoals ook is te zien op fig. 14 in de toelichting van het bestemmingsplan. Weliswaar met hoogteverschillen maar zonder doorzicht tussen de woningen door. Door het stimuleren dat parkeren en garages aan de achterzijde gewenst zijn, ontstaat meer openheid vanuit het landschap.

Woning 12

Door de gevel aan westzijde te kiezen ontstaat een gevel met een langskap. Door de goothoogte 4,5 m en kaphoogte van 10 m is dit ook nog eens een hele massieve langskap. Dit geeft niet het beeld van een gevel.

Woning 11

Door de goothoogtebeperking van 6 m bestaat de kans dat dit huis in het midden een massief gebouw wordt; een goothoogte beperking van 4,5 m zou hier passender zijn.

Woningen 9 en 10

De woningen zijn onaantrekkelijk; beide zijden kijken uit op parkeerplaatsen. Reclamant verwijst naar de suggesties bij wegen en parkeren.

Reclamant verzoek rekening te houden met voorgaande bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Aan deze zienswijze is voor een belangrijk deel tegemoet gekomen. De ontvangen zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot een heroverweging van de toegestane bouwhoogtes. Voor de zes twee-onder-één-kap woningen én de vrijstaande woning is de toegestane bouwhoogte aangepast. De goot en nokhoogte van de deze woningen is voor de twee-onder-één-kapwoningen in het oostelijke deel verlaagd van respectievelijk 6 en 10 meter naar 4 en 8 meter. Hetzelfde geldt voor de vrijstaande woning in dit deel.

Voor de meest noordwestelijke twee-onder-één-kapwoning is de goothoogte verhoogd van 4,5 naar 6 meter en de toegestane nokhoogte verlaagd van 10 naar 9 meter.

Hiermee ontstaat een minder dominante (stedelijke) wand vanuit het buitengebied. Ook wordt voor deze woningen aan de zuidzijde gekozen voor dwarskappen. Deze aanpassingen in het ontwerp leiden tot minder 'muurvorming' tussen de bestaande kavels aan de Dorpsstraat en de Berkel en zorgt dat ook individuele woningen herkenbaarder zijn.

2.8 ZIENSWIJZE 8

Reactie

Het ontwerpplan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen over de twee-onder-één kap woningen.

Tijdens de inloopbijeenkomst had reclamant begrepen dat er 2 blokken van levensloopbestendige woningen gebouwd gaan worden van 8 meter breed en 2 blokken niet-levensloopbestendige woningen van 7 meter breed.

De woningen kunnen 3 woonlagen hebben en een de nokhoogte van max. 10 meter.

Verdeling

bij het plan zijn geen projectontwikkelaars betrokken. De gemeente kan zelf bepalen welke type woningen er komen te staan. Reclamant verzoekt dan ook om alle twee-onder-één kap woningen in het plan 8 meter breed te maken zodat deze levensloopbestendig gemaakt kunnen worden.

Mocht er weinig interesse zijn in deze woningen dan kunnen 'gewone' gezinnen daar wonen.

Hoogte

de woningen liggen aan de rand van het dorp met uitkijk op het Berkeldal.

Reclamant is van mening dat woningen op een dergelijke locatie met 2 bouwlagen minder storend in het landschap zijn.

Almen, gezien vanuit het zuiden, oogt met lagere bebouwing vriendelijker.

Reclamant verzoekt om de woningen die grenzen aan de wadi te beperken door max. 2 woonlagen toe te staan.

Antwoord gemeente

In het plan zit een differentiatie aan bouw mogelijkheden met 4 twee-onder-één-kap woningen en één vrijstaande woning die meer breedte hebben om eenvoudiger een levensloop bestendige woning te bouwen. Bijvoorbeeld met een badkamer en slaapkamer op de begane grond. Maar brede woningen beperken ook het doorzicht naar de Berkel. Daarom is er voor gekozen om niet voor alle woningen deze extra breedte mogelijk te maken. Afgezien van de grotere begane grond betreft het een normale eengezinswoning welke door een iedere in de woningmarkt aangekocht en bewoond mag worden. Met het huidige plan wordt een divers woonaanbod van starterswoningen, betaalbare woningen, middel dure en dure koop gerealiseerd.

De ontvangen zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot een heroverweging van de toegestane bouwhoogtes. Voor de zes twee-onder-één-kap woningen én de vrijstaande woning is de toegestane bouwhoogte aangepast. De goot en nokhoogte van de deze woningen is voor de twee-onder-één-kapwoningen in het oostelijke deel verlaagd van respectievelijk 6 en 10 meter naar 4 en 8 meter. Hetzelfde geldt voor de vrijstaande woning in dit deel.

Voor de meest noordwestelijke twee-onder-één-kapwoning is de goothoogte verhoogd van 4,5 naar 6 meter en de toegestane nokhoogte verlaagd van 10 naar 9 meter.

Hiermee ontstaat een minder dominante (stedelijke) wand vanuit het buitengebied. Ook wordt voor deze woningen aan de zuidzijde gekozen voor dwarskappen. Deze aanpassingen in het ontwerp leiden tot een minder dominante stedelijke wand tussen de bestaande kavels aan de Dorpsstraat en de Berkel en zorgt dat ook individuele woningen herkenbaarder zijn.

2.9 ZIENSWIJZE 9

Reactie

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpplan om volgende reden.

1. Reclamant woont alleen in een eengezinswoning en zou geïnteresseerd zijn in een woning in Almen-Zuid 2b, als de huidige woning van reclamant beschikbaar komt voor een gezin van 4 personen.
2. Reclamant heeft de wens op termijn naar een levensloopgeschikte woning te verhuizen.

In het ontwerpplan staat dat de te bouwen woningen levensloopgeschikt zijn en dat kleine tot middelgrote tuinen voorzien zijn. Reclamant is van mening dat mensen die een levensloopgeschikte woning zoeken geen grote tuin willen.

3. Reclamant is van mening dat door het toevoegen van een weg ten zuiden van het gebied, de aantrekkelijkheid van de ligging sterk verminderd wordt. De huizen staan met de rug naar de Berkel.

In geval er een toegangsweg nodig mocht zijn naar de toekomstig te ontwikkelen woningen, dan zou beter de weg naar parkeervak 2 doorgetrokken kunnen worden. De woningen krijgen toegang via de weg naar parkeervak 2 en kunnen worden 'omgedraaid'. Eventuele ruimte hiervoor kan worden gevonden in de ruimte die vervalt voor de weg ten zuiden van het gebied.

Antwoord gemeente

De interesse van reclamant in het woningbouwproject wordt zeer op prijs gesteld. Daarbij rekening houdend met de doorstroming in de woningmarkt die dat teweeg kan brengen.

Een aantal woningen wordt levensloopgeschikt gerealiseerd, dat houdt in dat de woningen meer bouw mogelijkheden hebben op de begane grond om hier meerdere woonvoorzieningen in kwijt te kunnen. Denk daarbij aan bijvoorbeeld een slaapkamer en badkamer, waardoor de woning langer comfortabel bewoonbaar blijft voor bewoners op latere leeftijd. Voor de tuin bij een levensloopgeschikte woning zijn geen criteria gesteld. Afgezien van de grotere begane grond betreft het een normale eengezinswoning welke door een iedere in de woningmarkt aangekocht en bewoond mag worden. Met het huidige plan wordt een divers woonaanbod van starterswoningen, betaalbare woningen, middel dure en dure koopwoningen gerealiseerd.

De zuidelijke woningen zijn overigens met hun voorgevels georiënteerd op het Berkeldal. De door reclamant veronderstelde ligging met de rug naar de Berkel is niet correct. In de planregels en de verbeelding is een zogenaamde gevelaanduiding opgenomen voor alle zuidelijke en westelijke woningen, waarmee de voorgevel richting Berkel is geborgd.

2.10 ZIENSWIJZE 10

Reactie

Reclamant is van mening dat niet goed is nagedacht over de ontsluiting van het plan. Regelmatig zijn er al kritieke situaties. Reclamant verzoekt om meer duidelijkheid.

Antwoord gemeente

De ontsluiting is specifiek gekozen om het verkeer van het heringerichte parkeerterrein van De Hoofdige Boer te scheiden van het bestemmingsverkeer van de woningen. Door de ontwikkeling van de woningen neemt het verkeer met circa 118 voertuigbewegingen per weekdag toe. Dit komt neer op circa 5

voertuigbewegingen per uur. Dit is een niet significante toename voor een erftoegangsweg. Daarnaast is rekening gehouden met het bieden van toegang tot de hofwoningen met een motorvoertuig voor het eventueel laden en lossen van goederen bij de woning.

Het verkeer in de bouwfase is van tijdelijke aard, deze komt gemiddeld uit op circa 2 vrachtwagens per dag en 10 busjes of auto's per dag over een periode van anderhalf jaar. Geluidsoverlast van deze verkeersbewegingen is beperkt en van korte duur. Er is geen redelijke aanleiding tot het wijzigingen van de ontsluiting

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 INLEIDING

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen (paragraaf 3.2) en ambtshalve wijzigingen (paragraaf 3.3). De gewijzigde onderdelen zijn, ten behoeve van de leesbaarheid en vergelijking met het ontwerp bestemmingsplan zoveel mogelijk gemarkeerd weergegeven in deze nota van zienswijze. Uitzondering vormen de kleine tekst en redactionele aanpassingen.

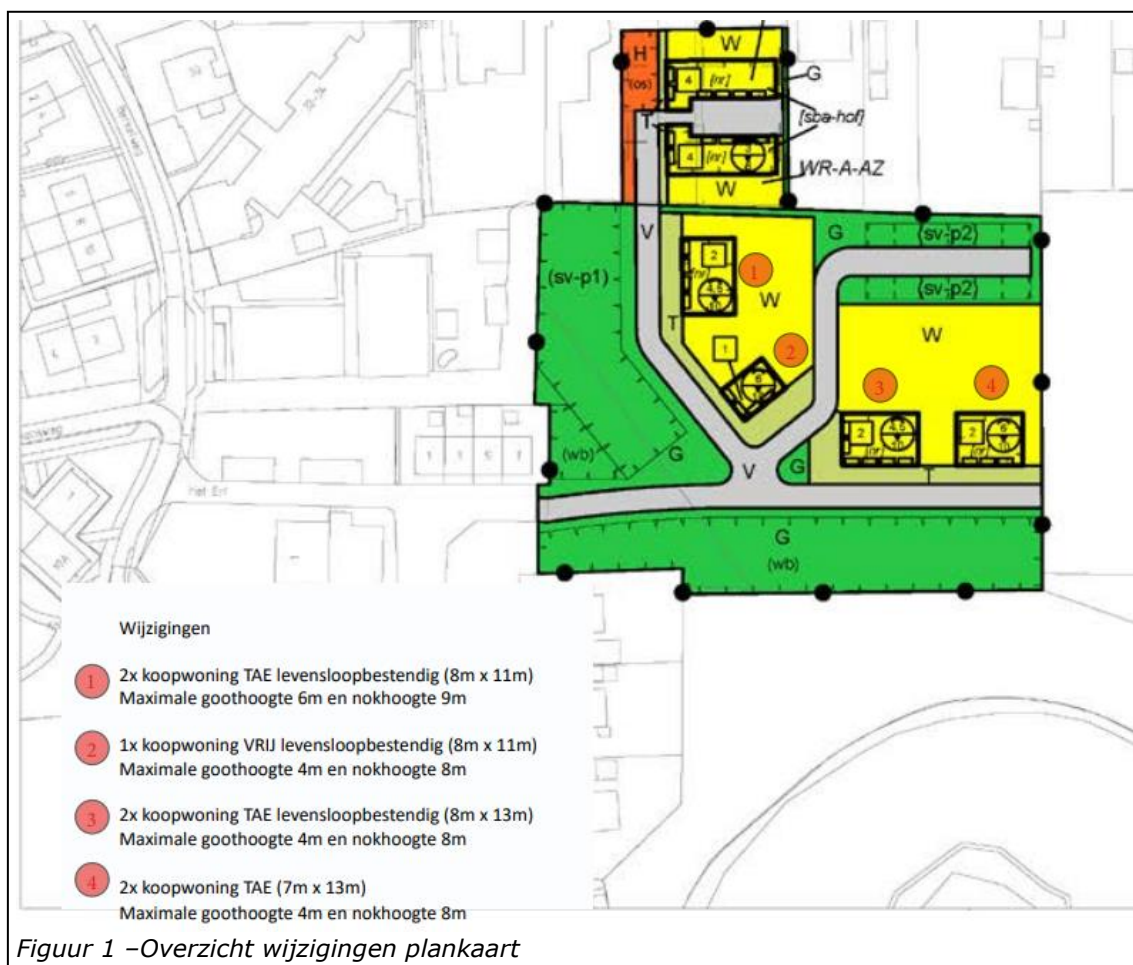
3.2 WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE ZIENSWIJZEN

Naar aanleiding van de ingezonden zienswijzen wordt het plan op de volgende onderdelen aangepast.

3.2.1 Verbeelding

Naar aanleiding van zienswijze 1, 3, 7 en 8 is de maatvoering van de woning behorende bij het zuidelijke deel van de planontwikkeling gewijzigd. Daarbij zijn 3 aanpassingen te onderscheiden:

- De twee onder één kapwoningen welke gesitueerd zijn nabij de hofwoningen gaan van een goothoogte van 4,5 meter naar 6 meter. Voor de nokhoogte gaan deze woningen van 10 naar 9 meter.
- Voor de overige vijf woningen in het zuidelijk deel gaat de goothoogtes van 4,5 of 6 meter naar 4 meter en de nokhoogte gaat van 10 meter naar 8 meter.
- De twee bouwvlakken van de meest zuidelijke twee onder één kapwoningen zijn 2 meter dieper gemaakt naar 13 meter.



3.2.2 Regels

Naar aanleiding van zienswijze 1, 3, 7 en 8 zijn de planregels aangepast. Onder artikel 7.2.2 onder lid e is een figuur te vinden welke de nokrichting voor de twee onder één kapwoningen vastlegt. Dit figuur is bijgewerkt op basis van de nieuwe nokrichtingen. De nokrichtingen zijn van gevarieerd kaprichtingen naar dwarskappen gewijzigd.

Naar aanleiding van zienswijze 6 is in artikel 3.2 een regel toegevoegd dat verlichting op het parkeerterrein achter de Hoofdige Boer vleermuisvriendelijk dient te worden uitgevoerd in die zin dat daarmee uitsluitend de grond wordt aangelicht en niet de aangrenzende houtwal die van belang is voor de vliegroute van vleermuizen. Binnen groen was al geregeld dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger mogen zijn dan 1 meter.

3.2.3 BKP

Naar aanleiding van zienswijze 1, 3, 7 en 8 is het beeldkwaliteitsplan gewijzigd. Figuren zijn bijgewerkt aan het gewijzigde verkavelingsplan. Teksten zijn aangepast naar aanleiding van het gewijzigde verkavelingsplan.

3.2.4 Toelichting

De wijzigingen zoals hiervoor beschreven zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

3.3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

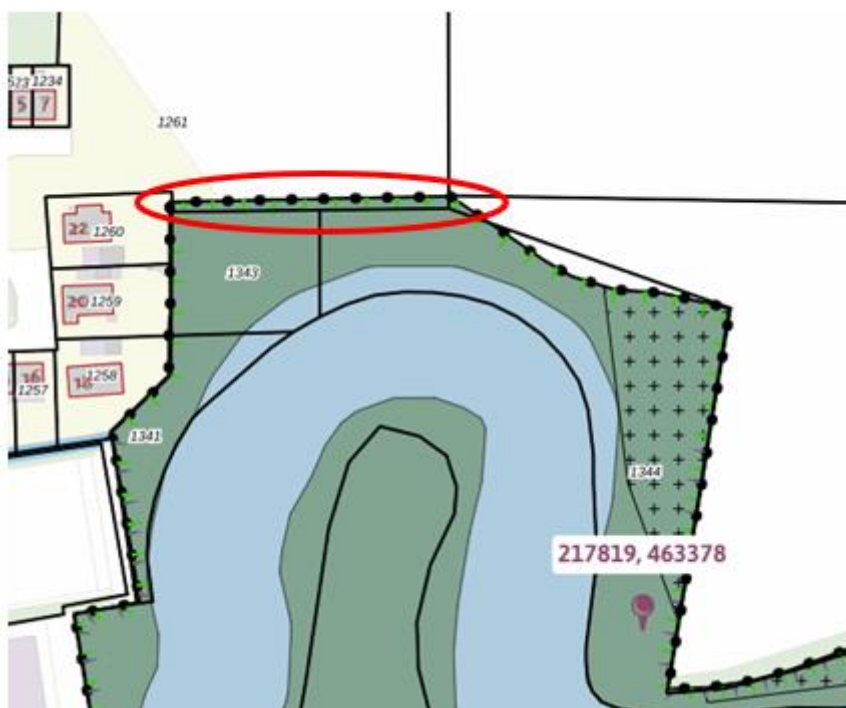
Inleiding

Tijdens de voorbereiding van de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn ook ambtshalve wijzigingen van de verbeelding en regels doorgevoerd. Die zijn hieronder weergegeven. Dit zijn wijzigingen van het juridische gedeelte van het bestemmingsplan met rechtsgevolgen.

Daarnaast is ook de toelichting ambtshalve aangepast. Een wijziging van de toelichting heeft geen rechtsgevolgen maar dient enkel de onderbouwing van het besluit. Voor de volledigheid zijn ook deze aanpassingen van de toelichting hier vermeld.

Verbeelding:

In de ruimtelijke ordening worden bestemmingen zoveel mogelijk op perceelniveau begrensd, rekening houdend met de kadastrale grenzen. De kadastrale grenzen voor Almen Zuid blijken echter niet nauwkeurig afgestemd te zijn op de GNN (zie de figuur hieronder). Door in het bestemmingsplan de kadastrale grenzen aan te houden bleek ook een stukje GNN in het bestemmingsplan Almen-Zuid 2B te zijn meebestemd. Dat wordt nu aangepast. De bestemmingsgrens en de plangrens van het bestemmingsplan Almen-Zuid 2B worden aangepast op de begrenzing van de GNN. Na deze aanpassing grenst het plangebied aan de GNN maar maakt het daarvan geen deel meer uit (ook niet voor een klein strookje).



Bolletjeslijn is aan te houden grens GNN en gesloten lijn daaronder is de kadastrale grens.

Regels

Per abuis was artikel 1.45 twee keer opgenomen in de regels. Deze omissie is hersteld door één artikel 1.45 te schrappen.

In artikel 4.3 van de regels is voor de duidelijkheid toegevoegd dat op de gronden van de horecabestemming die zijn aangeduid voor 'ontsluiting', geen horecaterras

is toegestaan. Er was al voorgeschreven dat deze gronden uitsluitend zijn bedoeld voor een langzaam verkeersontsluiting. Met deze toevoeging kan er geen twijfel over ontstaan dat op deze smalle strook grond met een horecabestemming, die in eigendom zijn bij de horeca, dus geen horecaterras is toegestaan.

In artikel 7.2.2, onder e, van de regels is de afbeelding met de voorgeschreven nokrichting verduidelijkt door daar ook pijltjes voor de nokrichting in op te nemen.



In artikel 7.2.2, onder f, van de regels is verduidelijkt wat onder de voorzijde van de hofwoningen moet worden verstaan. Op de verbeelding is de voorzijde namelijk aangeduid met de 'gevellijn'. In artikel 7.2.2, onder f is nu bepaald dat aan de zijde van de woning die is aangeduid met 'gevellijn' een dakkapel is toegestaan als ook aan de andere voorwaarden wordt voldaan.

In artikel 12, onder a, is de zinsnede 'de vestiging van een bedrijf dat niet is genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis', vervangen door de zinsnede 'de vestiging van kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis die niet zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis'. Deze regeling is opgenomen om kleinschalige bedrijfsactiviteiten die niet op de standaardlijst van typen kleinschalige bedrijfsactiviteiten voorkomen toch te kunnen beoordelen en toelaten. Toelaten is mogelijk als de gevolgen voor de omgeving gelijkwaardig zijn aan de gevolgen van kleinschalige bedrijfsactiviteiten die wel rechtstreeks zijn toegelaten.

In artikel 13.2 van de regels zijn waterbergingseisen opgenomen. Bij het bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken moet op eigen terrein worden voorzien in voldoende waterberging, volgens het gemeentelijke beleid zoals vastgelegd in de bijlage: Waterbergingseisen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze waterbergingseisen zijn ook als bijlage opgenomen in het Gemeentelijke rioleringsplan. Met deze bepaling is geborgd dat het beleid voor de berging van hemelwater kan worden getoetst. Daarmee wordt voorkomen dat nieuwe

bebouwing en verharding voor wateroverlast zorgen en op de omgeving worden afgewenteld.

Toelichting

Naar aanleiding van de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan 'aan de raadstafel' zijn de rapportages over het territorium van de steenuil geactualiseerd. Het geactualiseerde ecologisch onderzoek naar steenuil en kerkuil van 17 mei 2024 en de geactualiseerde beoordeling territorium steenuil van 13 juni 2024 zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt (paragraaf 4.9.2) en als bijlage achter het bestemmingsplan toegevoegd.

De Aeriusberekening is op 4 december 2024 geactualiseerd met een actuele berekening volgens de meest recente versie van het rekenprogramma (versie oktober 2024).

In paragraaf 6.1 van de toelichting is nog eens duidelijk verwoord dat geen exploitatieplan nodig is omdat het kostenverhaal in de woorden van de wet 'anderszins is verzekerd'. De gemeente heeft een deel van de gronden namelijk zelf in eigendom. Het kostenverhaal voor deze gronden loopt via de gronduitgifte. Voor de gronden die in particuliere eigendom zijn heeft de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld.

In paragraaf 6.2.1 van de toelichting is nog eens verwoord hoe het participatieproces is verlopen en de verschillende verkavelingsvarianten met het dorp zijn besproken en uiteindelijk tot een definitieve keuze hebben geleid.

Tot slot zijn een aantal tekstuele en visuele (figuren) verduidelijkingen in de toelichting doorgevoerd zonder wijziging van de inhoud.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 NAW GEGEVENS INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

