

TOEKOMSTVISIE

SCHEGGERTDIJK ALMEN

STUREN OP RUIMTELIJKE KWALITEIT

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.441
Datum : jan. 2024
Versie : 5
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 29 januari 2024 / besluitnummer 2023-278425

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOEKOMSTVISIE

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Voortraject	3
1.3	Doel en reikwijdte van de visie	4
1.4	Leeswijzer	4
2	HUIDIGE SITUATIE	5
2.1	Ligging	5
2.2	Ruimtelijk	5
2.3	Functioneel	6
2.4	Eigendommen	11
2.5	Conclusie	11
3	ZONERING	12
A.	Bijzondere woonvormen	12
B.	Recreatie en toerisme	14
C.	Woon-werk locaties.....	15
D.	Bedrijvigheid	16
4	RUIMTELIJKE ASPECTEN	17
4.1	Samenwerking en gezamenlijke belangen	17
4.2	(Her)inrichting Scheggertdijk	17
4.3	Beeldkwaliteit.....	17
5	CONCLUSIE.....	19
	BIJLAGEN	20
	Bijlage 1. Uitsnede huidig bestemmingsplan	
	Bijlage 2. Factsheet (digitale) enquête Scheggertdijk	
	Bijlage 3. Verslag reacties klanbordgroep scenario's Scheggertdijk	
	Bijlage 4. Verslag reacties inloopavond scenario's Scheggertdijk	
	Bijlage 5. Visiekaart Scheggertdijk	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Meer kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit. Dat is de aanleiding voor deze toekomstvisie voor de Scheggertdijk. Het is een kader voor toekomstige ontwikkelingen op en rond het bedrijventerrein Scheggertdijk Almen. In de huidige situatie is er geen tot weinig sturing op ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen, waardoor een versnipperd gebied met uiteenlopende belangen ontstaat en plaatselijk overlast en verloedering wordt ervaren.



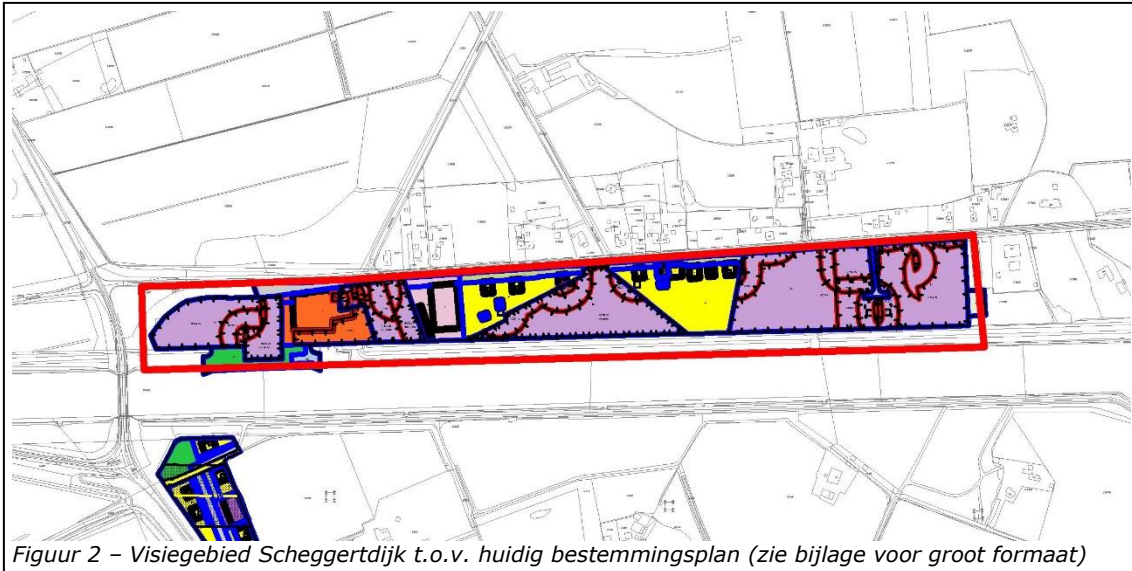
Figuur 1 – Visiegebied Scheggertdijk

De Scheggertdijk is een gemengd terrein waarin verschillende eigenaren en belangen spelen. Deze belangen kunnen van elkaar verschillen. De toekomstvisie helpt de gemeente belangen af te wegen, te toetsen en te sturen. De toekomstvisie geeft duidelijkheid aan bewoners en gebruikers van het gebied.

De grenzen van het gebied

Het visiegebied is het huidige gemengde gebied, zoals dat in het geldende bestemmingsplan 'Kern Almen 2011' is opgenomen. Dit is het gebied tussen de Scheggertdijk en het Twentekanaal, tussen de Almense Brug en het perceel Scheggertdijk 84.

Hoewel toekomstige ontwikkelingen in dit gebied niet los zijn te zien van de omgeving, het omliggende buitengebied en de dorpskern Almen ten zuiden van het kanaal, is de toekomstvisie specifiek gericht op mogelijke ontwikkelingen dit in gebied.



1.2 VOORTRAJECT

Verkenning en analyse

In aanloop naar deze toekomstvisie is een analyse van de bestaande ruimtelijke- en beleidskaders gemaakt. In deze verkenningen zijn de beleidsmatige thema's en ruimtelijke situatie in beeld gebracht en daarmee de onderzoeksvragen voor de toekomstvisie aangescherpt.

Participatie

Vanaf het begin van het opstellen van de visie, is een breed participatieproces gevoerd.

Er is een klankbordgroep samengesteld, waarin bewoners, ondernemers en maatschappelijke groeperingen zijn vertegenwoordigd. Met deze klankbordgroep is zowel herhaaldelijk overleg gevoerd over zowel het proces als inhoudelijke aspecten.

Daarnaast zijn ondernemers, bewoners en maatschappelijke organisaties in vroeg stadium ook direct geraadpleegd om een beter begrip van de situatie, problemen en wensen te krijgen. Onder meer via gesprekken, interviews en een online enquête zijn bewoners en ondernemers betrokken bij het proces.

In bijlage 2 zijn de resultaten van de online enquête weergegeven.

Ontwikkelscenario's als tussenstap

Tijdens het proces hebben we ontwikkelscenario's gemaakt. Deze hebben we voorgelegd op o.a. een inloopavond voor inwoners en geïnteresseerden. Zij gaven hun reactie op de scenario's. Deze zijn in bijlage 3 en bijlage 4 bijgevoegd.

Zoneringsmodel met 4 ontwikkelingen

Vervolgens is dit verder uitgewerkt in een zogenaamd zoneringsmodel, waarin vier te onderscheiden ontwikkelingen een plek hebben gekregen aan de Scheggertdijk.

- A. Bijzondere woonvormen;
- B. Recreatie en toerisme;
- C. Woon-werk locaties;
- D. Bedrijvigheid.

Dit zoneringsmodel is voorgelegd aan de gemeenteraad, zodat alle fracties vragen konden stellen en konden reageren.

De vragen en opmerkingen van de gemeenteraad zijn meegenomen bij het opstellen van de definitieve visie. Ook in deze fase is de klankbordgroep geraadpleegd.

1.3 DOEL EN REIKWEIDTE VAN DE VISIE

Er is geen directe aanleiding voor een grootschalige herontwikkeling of transformatie van de Scheggertdijk. De huidige situatie is uitgangspunt en er zijn geen nog geen concrete ruimtelijke initiatieven. In de huidige eigendomssituatie, met veel grondeigenaren (ondernemers, bewoners, beheerders) kan niet één partij aangewezen worden die een grote transformatie in gang kan zetten.

Dat betekent dat in eerste instantie initiatiefnemers aan zet zijn. De gemeente heeft met deze visie een specifiek afwegingskader voorhanden op basis waarvan zij kan besluiten wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek voor een ontwikkeling.

1.4 LEESWIJZER

Deze toekomstvisie gaat over de programmatische en ruimtelijke ontwikkelingen aan de Scheggertdijk. Het is een uitwerking van de eerdere concepten en modellen die hierboven zijn genoemd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en een bondige analyse van het gebied.

In hoofdstuk 3 lichten we het zoneringsmodel toe en motiveren we waar de verschillende programmatische ontwikkelingen worden beoogd.

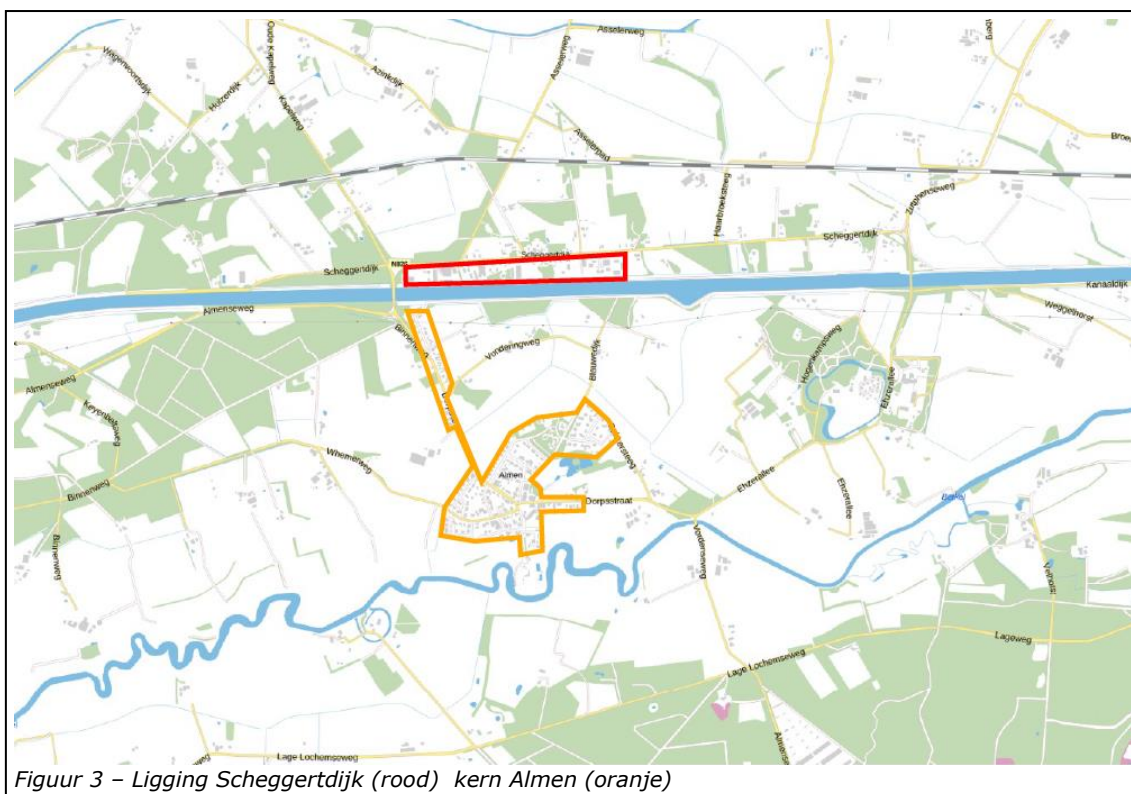
Hoofdstuk 4 gaat in op de ruimtelijke gevolgen van de verschillende scenario's en de gevolgen voor de openbare ruimte.

2 HUIDIGE SITUATIE

De Scheggertdijk is een gemengd gebied waar wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Deze verschillende gebruikers en doelgroepen hebben hier hun eigen plek gecreëerd, met een historie die soms al ver teruggaat.

2.1 LIGGING

De Scheggertdijk, in het bijzonder het gedeelte dat als bedrijventerrein bekend staat, hoort bij de kern Almen. Dat wordt ruimtelijk en functioneel zo ervaren, maar ook maatschappelijk en emotioneel. Tegelijkertijd ligt het ook 'over het kanaal' en heeft als een 'status aparte' in de hoofden en harten van Almenaren.



Figuur 3 – Ligging Scheggertdijk (rood) kern Almen (oranje)

Dit illustreert ook de tegenstrijdige belangen die van belang zijn voor de toekomst van de Scheggertdijk: Is het een deel van de kern Almen, met haar woningen en voorzieningen? Of is het een zelfstandig bedrijventerrein gelegen in het grotere buitengebied?

We moeten concluderen dat beide het geval is: voor een deel van de bewoners en gebruikers staat de relatie met de woonkern Almen voorop en voor een andere groep zijn de ruimtelijke en functionele mogelijkheden als bedrijventerrein of de ligging nabij het buitengebied doorslaggevend.

2.2 RUIMTELIJK

Door de verscheidenheid aan functies, met wisselende oorsprong, zien we grote verschillen in de inrichting en kwaliteit van gebouwen en de openbare ruimte. De verschillende band die bewoners en ondernemers (zonder bedrijfswoning) met het gebied hebben, speelt hier mee.



Figuur 4 – Impressies Scheggertdijk

Dit leidt plaatselijk tot verloedering, waarbij gebouwen in slechte bouwkundige staat verkeren en het groen niet of nauwelijks wordt onderhouden. De inrichting van de openbare ruimte wordt vooral bepaald door de verkeersfunctie van de Scheggertdijk. Het beheer en inrichting van de Provincialeweg is vooral gericht op het verkeer en niet op een hoogstaande openbare ruimte voor bewoners en recreanten.

2.3 FUNCTIONEEL

2.3.1 Wonen

Aan de Scheggertdijk wordt gewoond, al sinds jaar en dag. De woningen zijn divers. Zo zijn er particuliere woningen die binnen de 'normale' woonbestemming vallen. Deze woningen zijn verspreid langs de Scheggertdijk aan zowel de noord- als de zuidzijde te vinden. Daarnaast zijn er bedrijfswoningen, gekoppeld aan daar gevestigde bedrijven. Natuurlijk zijn er ook 'tussenvormen', bijvoorbeeld woningen die formeel nog bij een bedrijf behoren, maar waarvan het bedrijf niet meer actief is.



Figuur 5 - Woningen aan de zuidzijde (kanaalkant) van de Scheggertdijk

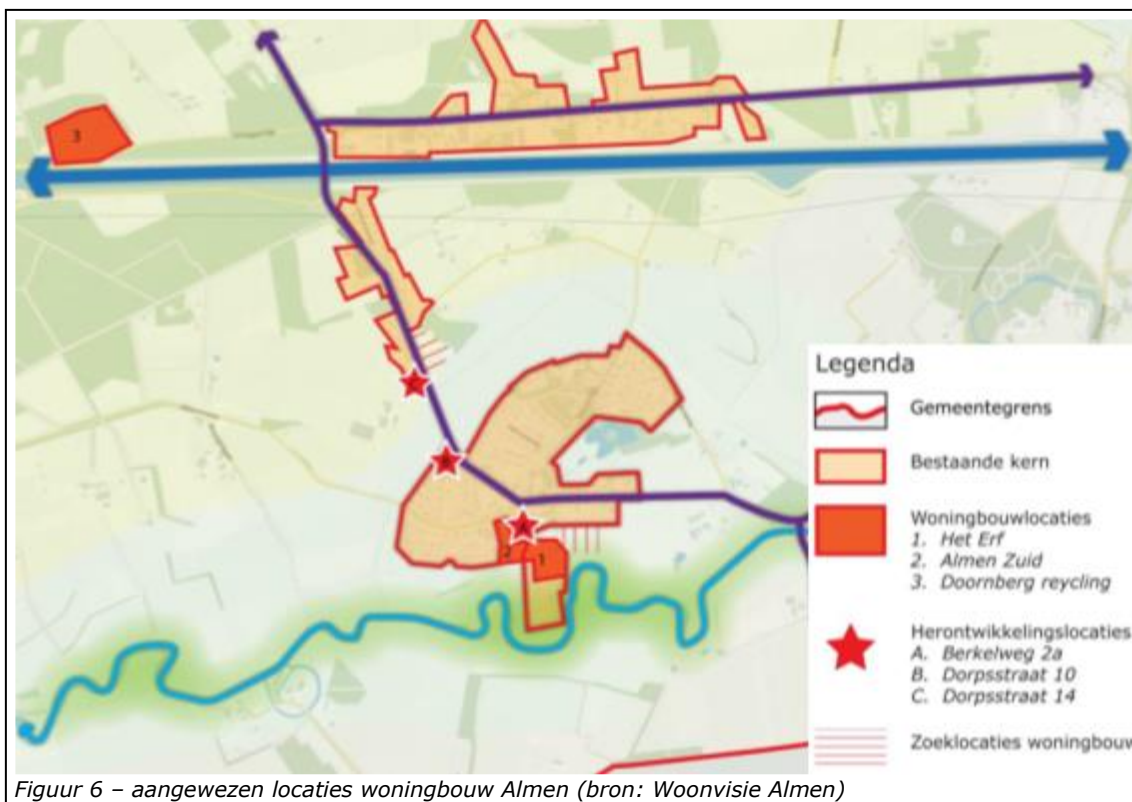
De huidige bewoners kozen vrijwel zonder uitzondering bewust voor het gemengde terrein aan de Scheggertdijk. Ze zijn ondernemer, zijn sinds jaar en dag woonachtig aan de Scheggertdijk. Of ze kozen om aan er te gaan wonen vanwege de ruimte en nabijheid van het groene buitengebied.

Kansen

Wonen is een thema dat vraagt om nadere toelichting en afbakening.

In de woonvisie Almen 2020-2030 zijn voor de kern Almen een aantal uitbreidingslocaties voor woningbouw aangewezen. De Scheggertdijk maakt daar géén deel van uit. Daarmee is ervan uitgegaan dat woningbouw aan de Scheggertdijk niet of nauwelijks zou bijdragen aan de leefbaarheid van de bestaande dorpskernen.

Nieuwe woningbouw, zoals in het woonbeleid is omschreven, is voorzien in rond de bestaande dorpskern en niet aan de Scheggertdijk. Dit is een belangrijk uitgangspunt van het huidige (woon)beleid voor de kern Almen.



Getuige de reacties uit het proces tot nu toe, is er, aanvullend op de locaties genoemd in de woonvisie, vraag naar wonen voor doorstromers en starters in Almen. In het addendum op de woonvisie 2018-2025 ('Strategische keuzes woningbouw') is bepaald dat het toevoegen van woningen in het buitengebied (niet aansluitend op een bestaande woonkern) in principe *niet* mogelijk is, *tenzij* sprake is van (bijvoorbeeld) een uniek project met een breed maatschappelijk draagvlak.

Een regulier woningbouwprogramma, in overeenstemming met het staande woonbeleid, is weliswaar uitgesloten, maar het addendum op de woonvisie maakt uitzonderingen buiten de bestaande dorpskernen mogelijk, in de vorm van wonen voor bijzondere doelgroepen of in bijzondere woonvormen.

2.3.2 Bedrijvigheid

Aan de Scheggertdijk verschillen de bedrijven in hun verschijningsvorm, impact op de omgeving en wel of niet voorzien zijn van een bedrijfswoning.

De intensiteit van de bedrijven verschilt sterk, er zijn bedrijven met een beperkte impact op de omgeving (kantoren, dienstsector) maar ook met een grotere impact op de omgeving (autobedrijven of maak-industrie). Daartussen wordt gewoond; lang niet altijd door de ondernemers zelf maar ook in de vorm van 'normale' (burger)woningen.



Figuur 7 - Bedrijvigheid aan de Scheggedijk

Kansen

De Scheggedijk is het enige (benoemde) bedrijventerrein in de directe omgeving. Op grotere afstand zijn bedrijventerrein in Lochem en Zutphen, maar die zijn meer gericht op grotere en zwaardere bedrijven.

De Scheggedijk is daarmee uniek in de omgeving en biedt kansen aan ondernemers met relatief bescheiden of lichte bedrijvigheid. Er is geen grootschalige leegstand en er is behoefte aan mogelijkheden op de schaal en intensiteit die het huidige bedrijventerrein biedt.

2.3.3 Recreatie en toerisme

Het gebied grenst aan het buitengebied, is goed bereikbaar en ligt aan het Twentekanaal. Ondanks deze positie, de zeer diverse bezetting en gebruik, zijn recreatieve of toeristische voorzieningen schaars. Alleen de horecagelegenheid 'De Nieuwe Aanleg' (café, restaurant, zalencentrum) biedt nu een dergelijke voorziening.

Daaraan gekoppeld was tot voor kort een kleinschalige aanleghaven, waar pleziervaart (en campers) terecht konden en overnachten. De camperplaats is in de huidige situatie niet meer in gebruik.



Figuur 8 – Passantenhaven bij de Nieuwe Aanleg

De horecagelegenheid voorziet in een actuele behoefte, maar staat in de huidige vorm onder druk. Van oudsher vinden verenigingen en clubs uit Almen en omgeving hun plek in het café. Tegenwoordig wordt het zalencentrum veel gebruikt voor bruiloften en partijen, waarbij soms grote groepen mensen van heinde en ver afreizen naar de Scheggedijk. In de omgeving zijn dergelijke faciliteiten schaars.

De locatie aan de Scheggedijk en nabij de Almense brug maakt het tot een herkenbare en goed bereikbare pleisterplek.

Kansen

In grotere context, waarbij ook het buitengebied in de omgeving mee wordt beschouwd, is een groeiende vraag naar recreatieve en toeristische voorzieningen. Denk daarbij aan een uitbreiding van het horeca-aanbod, nieuwe faciliteiten met (bijvoorbeeld) mogelijkheden voor overnachtingen, of het weer openstellen van de camperplaats bij de passantenhaven aan het Twentekanaal.

De locatie vlak buiten de kern Almen, aan de rand van het buitengebied biedt plek voor een breder palet, variërend van cultureel tot recreatief. Het is uiteraard aan initiatiefnemers om dit verder in te vullen.

Toerisme is van oudsher een belangrijk economische drager in Lochem en tegenwoordig ook meer en meer een factor in het buitengebied, waar het aantal overnachtingen in B&B 's en op campings toeneemt. Voor wandelaars en fietsers vormt het buitengebied al jaar en dag een schitterend decor.

2.4 EIGENDOMMEN

Vrijwel alle gronden aan de Scheggertdijk zijn particulier eigendom. Het zijn deels grotere percelen die voor bedrijven (kunnen) worden gebruikt en kleinere percelen voor particuliere woonfuncties.

Provincie Gelderland beheert de Scheggertdijk (Provincialeweg N826). Het Twentekanaal en gronden grenzend aan het kanaal zijn in beheer van (hogere) overheden (Provincie, Rijkswaterstaat).

2.5 CONCLUSIE

In de huidige situatie is al sprake van een gemengd gebruik en bezetting aan de Scheggertdijk. Deze functies vullen elkaar deels aan maar zijn soms ook tegenstrijdig.

Dit is ook illustratief voor de tegenstrijdige belangen die de toekomst van het gebied kunnen beïnvloeden: is de Scheggertdijk een deel van de kern Almen, met haar woningen en voorzieningen, of is het een zelfstandig bedrijventerrein gelegen in het grotere buitengebied?

We moeten concluderen dat beide het geval zijn: voor een deel van de bewoners en gebruikers staat de relatie met de woonkern Almen voorop. Voor een andere groep zijn de ruimtelijke en functionele mogelijkheden als bedrijventerrein of de ligging dicht bij het buitengebied doorslaggevend.

Aangezien de visie *niet* als doel heeft om een grootschalige herontwikkeling van de Scheggertdijk te realiseren, moet met beide benaderingen rekening worden gehouden.

Dit vraagt om een genuanceerd beleid dat ruimte biedt aan kleinschalige ontwikkelingen waarbij oog is voor in ieder geval:

- een combinatie van gebruiksmogelijkheden,
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- aansluiting bij het omringende buitengebied;
- veilige bereikbaarheid van de Scheggertdijk;
- verbetering van landschaps- en natuurwaarden.

3 ZONERING

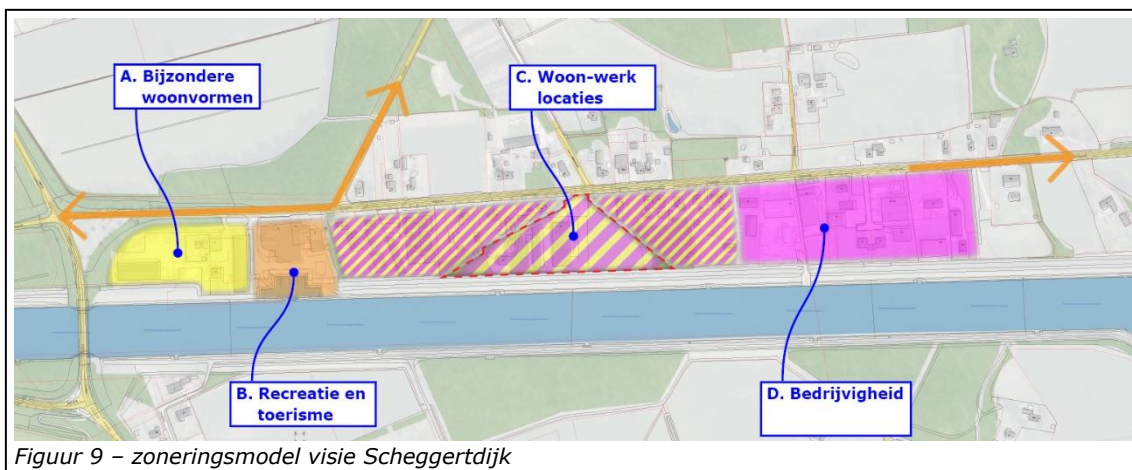
De mogelijke ontwikkelscenario's hoeven elkaar niet uit te sluiten: het visiegebied voor de Scheggertdijk is met een lengte van ongeveer 1 km. groot en divers genoeg om plaats te bieden aan meerdere ontwikkelrichtingen.

De impact van functies op de omgeving (bedrijfshinder), ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit en leefbaarheid aan de Scheggertdijk bepalen het toekomstige beeld van het gebied.

In een **zoneringsmodel** hebben de ontwikkelmogelijkheden een plek gekregen aan de Scheggertdijk. Dit is te zien op de kaart hieronder. (zie ook bijlage 1)

- A. Bijzondere woonvormen;
- B. Recreatie en toerisme;
- C. Woon-werk locaties;
- D. Bedrijvigheid.

Dit zoneringsmodel is niet star. Kansen die zich in de zones A, B en C voordoen voor woningbouw in overeenstemming met de Woonvisie Almen, kunnen worden benut.



Figuur 9 – zoneringsmodel visie Scheggertdijk

A. BIJZONDERE WOONVORMEN

De percelen nabij de Almense Brug, het meest westelijke in het visiegebied, liggen het dichtste bij de dorpskern. Deze percelen komen mogelijk op relatief korte termijn beschikbaar voor herontwikkeling. Deze plek leent zich bij uitstek voor een kleinschalig woonprogramma met bijzondere woonvormen.

Hiervoor is al onderbouwd dat alleen een bijzonder programma volgens het addendum op de woonvisie mogelijk is, voor bijzondere doelgroepen of woonvormen. Bijvoorbeeld met een specifiek woon-zorg oogmerk.

Er is onder de Almense bevolking specifiek behoefte aan woningen voor starters en/of doorstromers. In een bijzondere constructie kan daaraan invulling worden gegeven. Bijvoorbeeld in de vorm van een collectieve woongroep of met zogenaamde 'tiny houses' die buiten het reguliere programma vallen.

Omdat aan de Scheggertdijk zelf geen voorzieningen voor woonfuncties aanwezig zijn, zijn bewoners afhankelijk van andere voorzieningen in bijvoorbeeld de

dorpskern Almen. De bereikbaarheid van woonfuncties aan de Scheggedijk vanuit de kern (en vice versa) verdienen daarom ook bijzondere aandacht.



Figuur 10 –Referentiebeelden bijzondere woonvormen

B. RECREATIE EN TOERISME

De locatie van café-restaurant en zalencentrum De Nieuwe Aanleg (en tot voor kort de passantenhaven), biedt aanknooppunten om deze functies meer potentie te geven. De goede bereikbaarheid van deze plek en de ligging aan het Twentekanaal dragen bij aan de kracht van deze plek.

Ook de ligging nabij het buitengebied aandacht. Vanaf de Scheggertdijk is het buitengebied goed en makkelijk bereikbaar met de auto, op de fiets of te voet. Ontwikkelingen binnen dit thema kunnen dus ook niet zonder de bredere recreatieve mogelijkheden in het buitengebied gezien worden. Ook dit aspect biedt kansen voor deze plek aan de Scheggertdijk.

Er moet rekening worden gehouden met evt. woonfuncties in de directe omgeving. Ook voor recreatieve- en horecavoorzieningen geldt dat deze mogelijk een belemmering zijn voor een goed woon- en leefklimaat en sprake is richtafstanden tussen deze functies.



Figuur 11 –Referentiebeelden recreatie en toerisme

C. WOON-WERK LOCATIES

Het huidige 'middengebied' aan de Scheggertdijk is een plek waar ook nu al een mix van (lichte) bedrijvigheid en woningen aanwezig is. Dit zijn vooral (voormalige) bedrijfswoningen en burgerwoningen.

In de praktijk zal het lastig zijn om hier op grotere schaal een herontwikkeling te realiseren in een specifieke ontwikkelrichting. Het grote aantal eigenaren en aanwezige bedrijven met specifieke hinderafstanden, op relatief kleine percelen, maken dit in de praktijk onmogelijk. Alleen met gerichte aankoop is hier verandering in aan te brengen. Dit ligt evenwel niet voor de hand.

Beter is het om in te zetten op de mogelijkheid om lichte bedrijvigheid én woonfuncties te combineren. Een unieke combinatie die schaars is in de gemeente Lochem en omgeving.

Hierbij wordt dan ingezet op kleinschalige bedrijvigheid, bijvoorbeeld dienstverlening of lichte maak-industrie, met een werkplaats of atelier in combinatie met een bedrijfswoning op het eigen perceel. De impact van geluid en verkeer op de omgeving van dergelijke ontwikkeling is beperkt.



Figuur 12 –Referentiebeelden woon-werk locaties

D. BEDRIJVGIGHEID

Verder naar het oosten van het visiegebied is ruimte voor bedrijvigheid op beperkte schaal. Ook hier speelt mee dat de huidige eigendomsrechten en gebruik een grotere herontwikkeling praktisch in de weg staan.

Het huidige gebruik en omvang van de percelen laten een beperkt zwaardere bedrijfsomvang en -categorie toe, echter heeft (her)ontwikkeling met zwaardere bedrijfsomvang en -categorie niet de voorkeur.

In de huidige situatie zijn ook bedrijfswoningen aanwezig. Deze zijn voor het bewuste bedrijf waartoe zij behoren weliswaar géén belemmering, maar voor bedrijven op aanpalende percelen (mogelijk) wel.

De aanwezigheid van deze woningen is mede bepalend bij een gebiedsgerichte aanpak, in de vorm van maatwerk op lokaal niveau bij eventuele (her)ontwikkeling. Nieuwe wetgeving (Omgevingswet) laten in de toekomst mogelijk meer specifieke kaders voor gebiedsgerichte ontwikkelingen toe.

Bijzonder aandachtspunt bij grotere bedrijven is de ruimtelijke impact op de omgeving. De inrichting van openbare ruimte en verschijningsvorm verdient méér aandacht dan in de huidige situatie. Zo is er nu plaatselijk sprake van verloedering en overlast.



Figuur 13 –Referentiebeelden bedrijvigheid

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

Er is duidelijk en aantoonbaar behoefte aan een hoogwaardigere inrichting van de openbare ruimte. De beschikbare ruimte is echter beperkt en dat heeft invloed op de mogelijkheden. Daarnaast hebben de verschillende grondeigenaren uiteenlopende belangen en agenda's, zoals bewoners en ondernemers. Daarbij speelt ook mee dat de Scheggertdijk zelf (N826) in eigendom en beheer is van de provincie, die vooral oog heeft voor de verkeerskundige functie van de Provincialeweg.

4.1 SAMENWERKING EN GEZAMENLIJKE BELANGEN

Gekeken is naar mogelijk modellen om vanuit de gezamenlijke, maar soms ook uiteenlopende, belangen tot een werkbare samenwerking te komen.

Specifiek daarbij is gekeken naar de aanpak die is gekozen op het bedrijventerrein Aalsvoort West in Lochem. De ondernemers op het bedrijventerrein hebben een gezamenlijke aanpak gekozen en een Bedrijven Investeringszone (BIZ) opgericht. De gemeente Lochem is aangeschoven in een bemiddelende rol naar overige overheden om fondsen voor het project te verkrijgen, waaruit onder meer een parkmanager zal worden aangesteld die verantwoordelijk wordt gemaakt voor de uitvoering van de duurzame en toekomstbestendige inrichting van het bedrijventerrein.

Dit is echter niet realistisch voor de Scheggertdijk, aangezien de omvang en de samenstelling van bewoners en ondernemers een dergelijke aanpak in de weg staan.

Gezien de eigendomssituatie is duidelijk dat het initiatief tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in eerste instantie bij de bewoners en ondernemers ligt. Analooq aan het parkmanagement op Aalsvoort-West, is een mogelijkheid dat bewoners en ondernemers zich verenigen in bijvoorbeeld een stichting of vereniging, waarin zij hun gezamenlijke wensen en belangen vast leggen.

De gemeente Lochem kan vanuit dat startpunt een coördinerende en adviserende rol oppakken om bij regionale en provinciale overheden de belangen onder de aandacht te brengen.

4.2 (HER)INRICHTING SCHEGGERTDIJK

Bijzondere aandacht verdient de aanstaande herinrichting van de Scheggertdijk door de wegbeheerder (Provincie Gelderland). De gemeente brengt de belangen van bewoners en ondernemers onder de aandacht bij het project, waarbij de inrichting van de berm, rijstroken en eventueel snelheids-beperkende maatregelen een grote invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit.

4.3 BEELDKWALITEIT

Als het bewoners en ondernemers lukt om afspraken te maken over de inrichting van de openbare ruimte dan kunnen die op termijn worden vertaald in een beeldkwaliteitsplan (voor de openbare ruimte). In een uiterste geval kan dat document kan worden vastgesteld om een specifiek welstandsbeleid te laten vaststellen, waarbij (op papier) handhaving mogelijk is. In de praktijk echter zal ook hier de welwillendheid en medewerking van initiatiefnemers doorslaggevend zijn.

Daarbij dient te worden vermeld dat dit alleen het geval is bij nieuwe ontwikkelingen. Zonder beeldkwaliteitsplan zoals nu, kan dat niet worden afgedwongen en is enkel de welwillendheid van de betreffende eigenaar doorslaggevend.

5 CONCLUSIE

De Scheggertdijk is bestaand stedelijk gebied en ingericht als gemengd terrein met woningen, bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen.

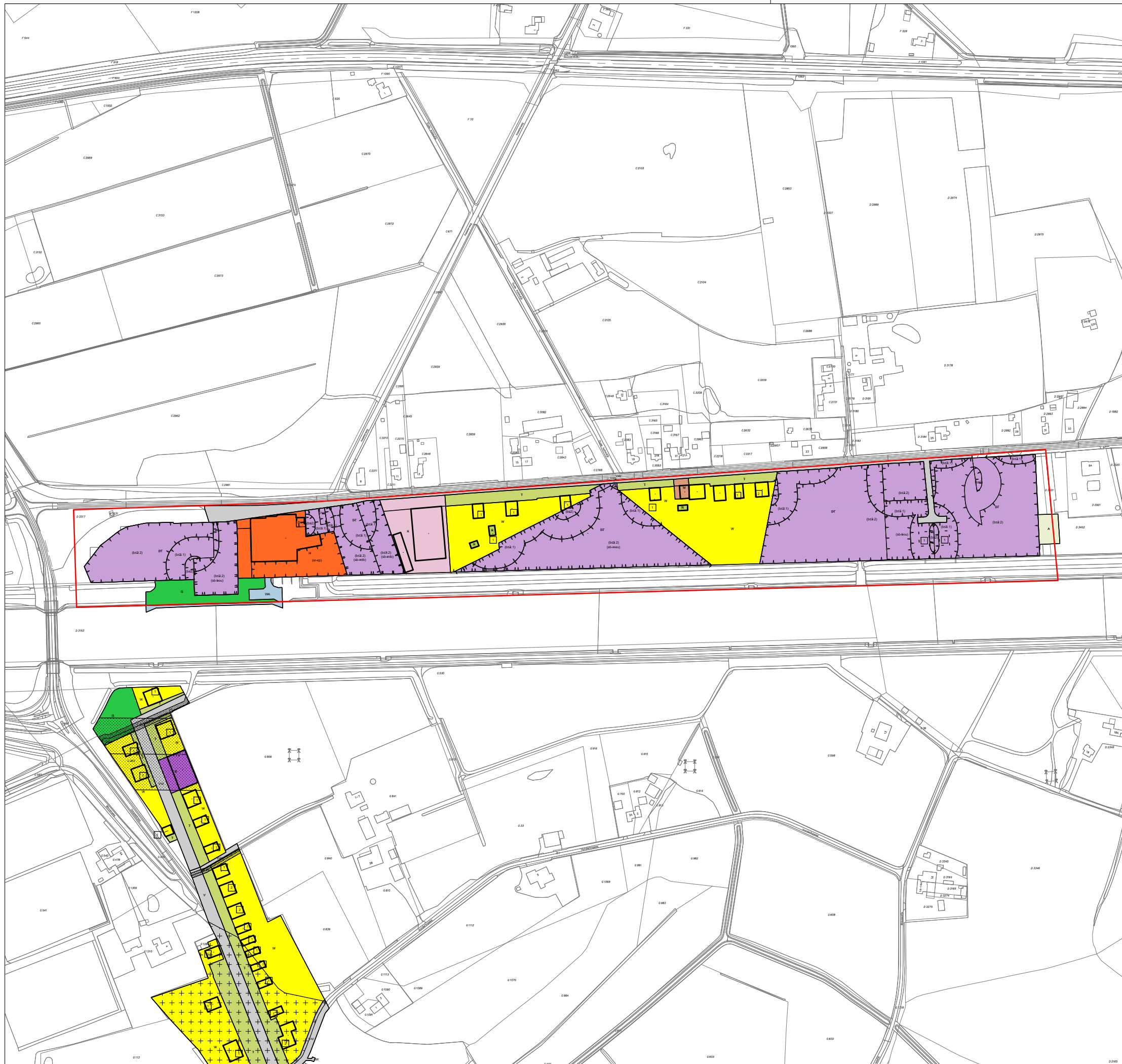
Een grootschalige herinrichting of -ontwikkeling ligt niet voor de hand, maar er liggen zeker mogelijkheden om bij toekomstige ontwikkelingen meer sturing toe te passen. Daarmee kan een meer evenwichtig gebruik en inrichting van het gebied worden gerealiseerd, dat meer aansluit bij de verschillende belangen van de eigenaren en gebruikers.

De gemeente zet in op een gezonde ontwikkeling, waarbij kansen voor bedrijvigheid, wonen en recreatie in onderlinge samenhang mogelijk zijn.

Daarbij heeft zij beperkte handvatten om zelf initiatieven te ontplooiën, maar heeft met deze visie een duidelijker handvat om te kunnen toetsen, sturen en faciliteren.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1. UITSNEDE HUIDIG BESTEMMINGSPLAN



Plangebied

Kern Almen 2011

Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- B Bedrijf
- BT Bedrijventerrein
- BO Bos
- C Centrum
- G Groen
- H Horeca
- K Kantoor
- M Maatschappelijk
- R Recreatie
- S Sport
- T Tuin
- V Verkeer
- V-V Verkeer - Verblijf
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- L-G Leiding - Gas
- L-H Leiding - Hoogspanning
- L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
- WR-A Waarde - Archeologie
- WR-EHS Waarde - EHS
- WS-WL Waterstaat - Waterlopen

Functieaanduidingen

- (bs2) bedrijf tot en met categorie 2
- (bs3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1
- (bs3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2
- (bw) bedrijfswoning
- (mu) museum
- (nv) nutsvoorziening
- (sb-bou) specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf
- (sb-mb) specifieke vorm van bedrijf - metaalbedrijf
- (sb-meu) specifieke vorm van bedrijf - meubelfabriek
- (sr-sp) specifieke vorm van recreatie - camperplaatsen
- (sr-trh) specifieke vorm van recreatie - trekshut
- (su) supermarkt
- (vm) verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

Bouwlakken

bouwlak

Maatvoeringen

- 1 maximum aantal wooneenheden
- $\frac{3}{4}$ maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- gevellijn
- hartlijn leiding - gas
- hartlijn leiding - hoogspanning
- hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding

BIJLAGE 2. FACTSHEET (DIGITALE) ENQUETE SCHEGGERTDIJK

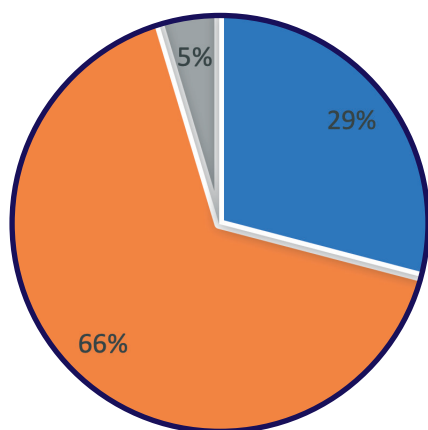


Enquete

In mei 2022 dacht u als inwoner of bewoner van Almen mee over de invulling van de Scheggertdijk in de toekomst. “Wat vindt u positief in de huidige situatie van dit gebied? Welke functies zijn in de toekomst voor dit gebied mogelijk?” Meedoen kon op papier en online. We hebben van 86 adressen een reactie ontvangen. Dat is ongeveer een respons van 13%.

Totaal

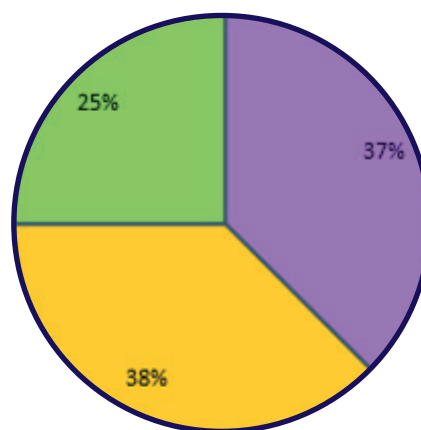
Afkomst respondent



- Scheggertdijk
- Almen
- Overig (Buitengebied)

Respondenten Scheggertdijk

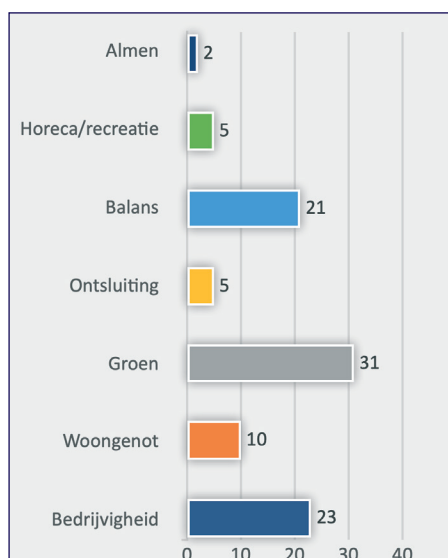
Verandering verwacht



- Uitbreiden
- Stoppen
- Fuctiewijziging

60% van de respondenten Scheggertdijk verwacht géén verandering

Positieve aspecten huidige situatie:



31%
aanwezigheid groen / groene uitstraling

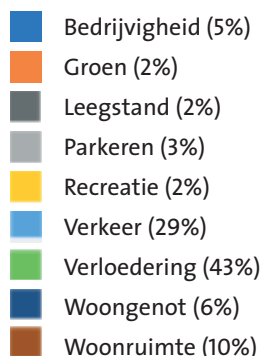
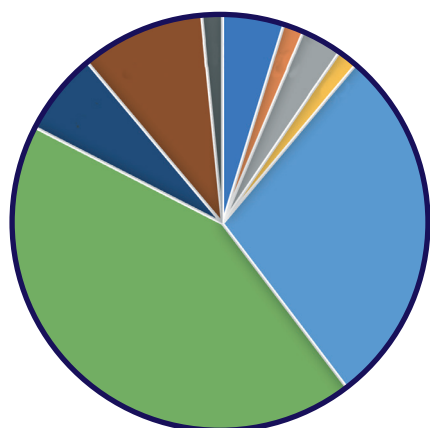


23%
ruimte voor bedrijvigheid



21%
combinatie tussen wonen en bedrijvigheid

Gewenste oplossingen op korte termijn



43%

Verloedering tegengaan



29%

Verkeerssituatie verbeteren

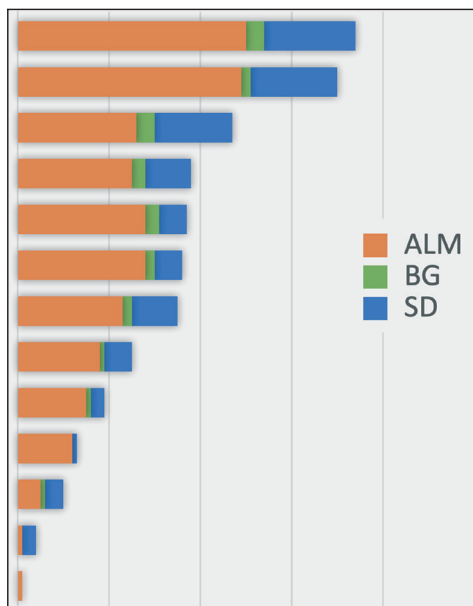


10%

Woonruimte, qua schaal passend



Mogelijke functies op lange termijn



1. Woonruimte, qua schaal passend	74
2. Lichte bedrijvigheid	70
3. Groenvoorziening	47
4. Woon-zorg combinatie	38
5. Horeca	37
6. Recreatie en/of toerisme	36
7. Zakelijke dienstverlening	35
8. Publieksger. dienstverlening	25
9. Winkels / detailhandel	19
10. Energieopwekking	13
11. Cultuur	10
12. Zware bedrijvigheid	4
13. Bedrijven aan Twentekanaal	1

Maximaal **5** antwoorden per respondent mogelijk
in totaal **409** antwoorden gegeven

Enkele opmerkelijke inzichten

Ongeveer de helft van de respondenten vanuit de Scheggedijk geeft aan het **groene karakter te waarderen**.

Ongeveer de helft van de respondenten is **bezorgd over de verloedering** van de Scheggedijk.

De respondenten van **buiten de Scheggedijk** zien graag **meer recreatie/toerisme/horeca** aan de Scheggedijk. **Vanuit Almen** is er opvallende meer **vraag naar energieopwekking**

dan vanuit het buitengebied of de Scheggedijk zelf.

BIJLAGE 3. VERSLAG REACTIES KLANBORDGROEP SCENARIO'S SCHEGGERTDIJK

REACTIES STUURGROEP OP SCENARIOS

Datum: 4 februari 2022

1: Bedrijvigheid

Kansen

- Meer aantrekkelijke lichte bedrijvigheid
- Kans op bijdrage aan dorp
- Cultureel / creatief, werkplaatsen voor dorpsbewoners en evt. mensen met rugzakjes (zoals centrum)

Voor- en nadelen

Voor

- Faseren
- Meer bedrijvigheid mogelijk
- Combinatie woon/werk voeding voor het hele dorp
- Kleine bedrijvigheid door of voor Almenaren

Tegen

- Afschalen hindercategorie niet bespreekbaar
- Rommelig
- Goed maatwerk en veiligheid monitoren

Conclusie

- Kansen voor kleine bedrijven levert ook bijdrage aan dorp
- Planschade reëel risico bij afschalen hindercategorieën



2: Recreatie en toerisme

Kansen

- Bevorderen / uitbreiden van horeca, werkgelegenheid jongeren uit 't dorp
- Verbinding maken door boodschappen te laten bezorgen etc

Voor- en nadelen

Voor

- Aansluiting op bestaande voorzieningen
- Geeft werkgelegenheid
- Van brug tot brug, ruimte voor recreatie
- Plek van Nieuwe Aanleg levendig houden, aanbod vergroten, ook fijn voor dorp (en toerisme)

Tegen

- Heeft dorpskern weinig aan
- Te weinig bijdrage aan een vitaal dorp

Conclusie

- Werkgelegenheid voor jongeren?
- Levendig houden, aansluiten bij of uitbreiden bestaande voorzieningen
- Onduidelijk of dit bijdraagt aan dorp of buitengebied



3: Bijzondere woonvormen

Kansen

- Creatief met bijzondere woonvormen
- Cultureel & Wonen, evt incl. zorg & dagbesteding
- Bijdrage aan het dorp

Voor- en nadelen

Voor

- Bijzondere woonvormen kan zorgen voor verschuiving uit 't dorp naar Scheggedijk en ruimte voor jeugd in dorp
- Veel afwisseling
- Afwisseling en meer voorzieningen
- Bijzondere woonvormen
- Verbreding van ruimtelijk woongebied (dus geen wijk) en daardoor ook woningruimte in dorp zelf creëren

Tegen

- Sluit reguliere woningbouw uit

Conclusie

- Behoefte aan aansluiting bij dorp Almen
- Bijdrage aan dorp, mogelijkheden voor jeugd (of ouderen?)
- Geen woonwijk maar bijzondere vormen

BIJLAGE 4. VERSLAG REACTIES INLOOPAVOND SCENARIO'S SCHEGGERTDIJK

REACTIES INLOOPAVOND SCENARIOS SCHEGGERTDIJK

Locatie: *Dorpshuis Almen*
Datum: *14 december 2022*

1 **BEDRIJVGHEID**

Positief (groen)

- Combi van wonen en bedrijvigheid houden
- Een idee waar veel mensen in Almen achter staan: sociale woningbouw voor jeugd in Almen op voormalig Doornberg terrein en geen dure villa's

Blauw (suggestie)

- Woningbouw voor de jeugd
- Extra woningbouw

Roze (negatief)

- Weinig visie op wat als er geen initiatieven komen
- Low level bedrijven

Conclusie

- Behoud van combinatie werken en wonen



2 RECREATIE EN TOERISME

Positief (groen)

- Waarom is Noord niet meegenomen, gemiste kans, ook svp meenemen
- Waarom niet het hele gebied (brug – brug)? Mis vrije kansen daardoor voor bv recreatie
- M.i. zijn er tal van mogelijkheden voor toerisme

Blauw (suggestie)

- Ontwikkelen open station (kaartjes automaat) + parkeerplaats
- Woningbouw in 't groen
- Woningbouw voor de jeugd
- Meer aandacht voor wandelmogelijkheden
- Wanneer het voor toeristen zou worden ingericht, zorg dan voor een veilige provinciale weg (drempels, slingers bijv.)
- Idee!! Leisure World (naast de aanleg): padelbaan, fitnesscenter, klimhal, horeca
- (vervolg) combinatie van Tiny House (naast aanleg): padelbaan, fitnesszaal, zipline, recreatie, kort verblijf, tiny house

Roze (negatief)

- Geen grootschalige recreatie!
- Uitbreiding toerisme is prima maar dan wel wat aan de weg doen (racebaan)
- Behouden industrie, niet meer recreatie daar zijn andere plekken voor
- Geen wandel/fietspad langs de Scheggedijk-kant van het kanaal
- Geen wandel/fietspad langs Twentekanaal aan deze kant
- Weinig concrete visie-paraplu waar nog veel onder past en waar bewoners misschien helemaal niet op zitten te wachten
- Waarom moet dit überhaupt? Wat er zit is al aan het verloederen
- Waarom geen loop-fiets-brug t./o. Blauwe Dijk?

Conclusie

- Geen grootschalige (solitaire) recreatieve ontwikkeling, in samenhang met buitengebied, groter dan visiegebied Scheggedijk
- Geen wandel/fietspad langs het kanaal
- Aandacht voor veiligheid op de Scheggedijk (inrichting provinciale weg)



3 BIJZONDERE WOONVORMEN

Positief (groen)

- Mijn suggestie is de visie over te slaan en met open blik en zo min mogelijk beperkende regelgeving in te gaan op individuele vragen en ideeën. Met als uitgangspunt de kleinschaligheid. Geen invloed van projectontwikkelaars.
- Meer woningbouw gehele Scheggertdijk. Landelijk wonen/tiny houses

Blauw (suggestie)

- Wonen voor jongeren
- Loop niet weg voor wijzigen bestemmingsplan
- Ook woningbouw. Ook de lijn aan de noordzijde van de Scheggertdijk 'inkleuren'. (kavelsplitsing en ruimte benutten)
- Woningbouw jeugd betaalbaar
- Beperk je tot het deel ten zuiden van de Scheggertdijk
- Wonen aan het water
- Pak kans als blijkt dat gekozen visie niet ingevuld wordt. Bijv. door bestemmingsplan te wijzigen om woningbouw mogelijk te maken.
- Woningbouw, woningbouw, woningbouw op gedeelte dat moet bij kern Almen
- "Buiten woningprogramma"?? Ook reguliere woningbouw! Midden segment
- Meer woningbouw voor jeugd met behoud landelijke karakter
- Waarom alleen bijzondere woonvormen, ook gewone woningbouw. Hard nodig
- Wanneer het voor woningbouw zou worden ingericht, zorg dan voor een veilige provinciale weg (drempels, slingers)
- De scenario's doen niets voor de verlevendiging van Almen. Algemene/reguliere bouw wel!
- Verander het plan voor dure huizen op Doornbergterrein! Kleinere, betaalbare woningen biedt meer mensen woonruimte + het dorp meer behoud van levendigheid
- Verbindt met herontwikkeling Doornberg terrein
- Kleinschalige industrie, wonen en werken ook voor jonge ondernemende mensen. Verder toerisme aan de Scheggertdijk heeft geen zin. Scheggertdijk hoort bij Almen!
- Woonkansen moeten gezien worden in het kader van de woning problematiek van de kern
- Woningbouw diverse categorieën
- Almen als geheel. Geen hek om de Scheggertdijk!
- Voldoende 'open' natuur en rust
- Waarom geen reguliere woningbouw?

Roze (negatief)

- Waarom geen starterswoningen (ipv tiny houses)



Conclusie

- Betaalbare woningen bouwen voor jongeren/starters uit kern Almen
- Betrekken bij kern Almen, huidig en toekomstend vraag/aanbod
- Durf groter te denken, buiten huidige beleidslijnen

BIJLAGE 5. VISIEKAART SCHEGGERTDIJK

Woonvormen

- bijzondere woonvormen / doelgroepen
- locatie dichtst bij kern Almen

Buitengebied

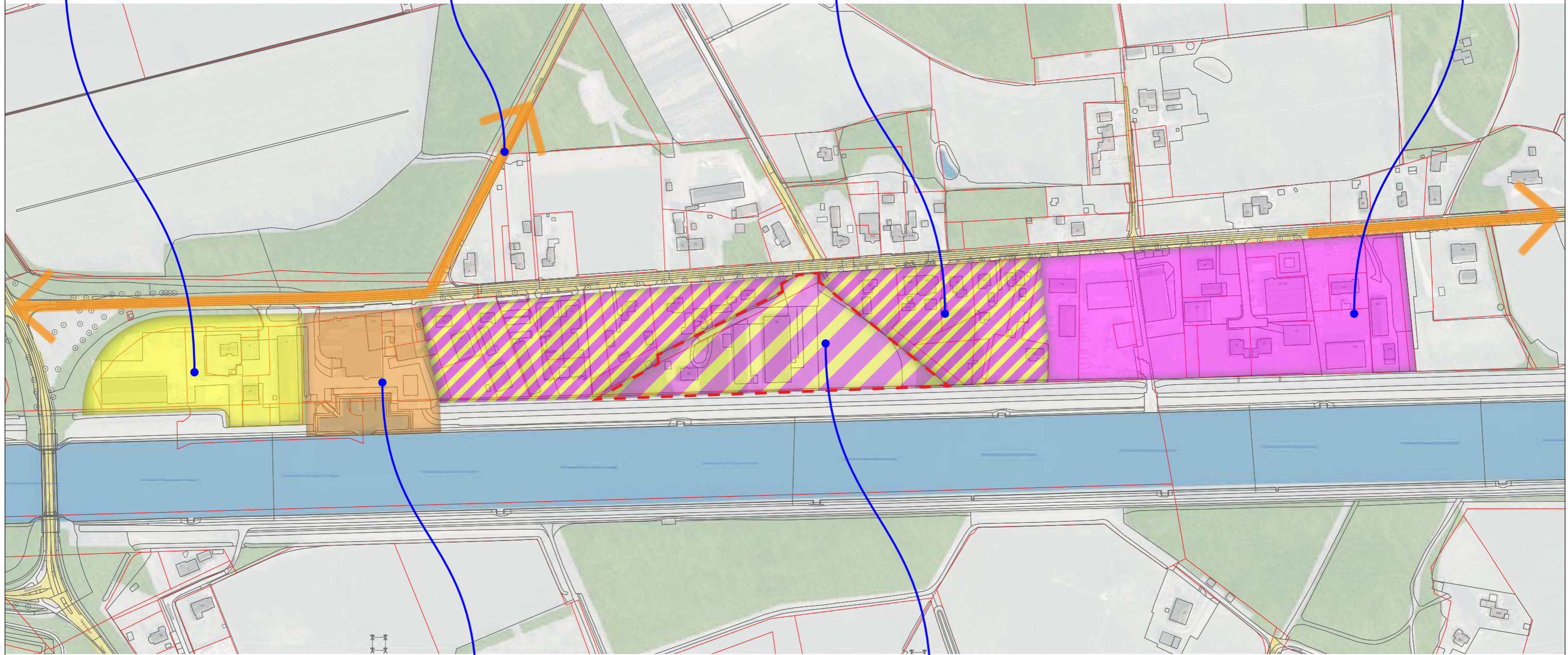
- in verbinding met buitengebied
- bestaande en nieuwe recreatieve voorzieningen

Woon-werk locaties

- kleinschaliger, lichte bedrijvigheid
- i.c.m. bedrijfswoningen (werken aan huis)

Bedrijvigheid

- ruimte voor bedrijven op 'grotere' schaal
- voortzetting huidige bedrijven



Recreatie en toerisme

- horeca
- i.c.m. bedrijfswoningen (werken aan huis)

Vrije locatie?

- geschikt voor woon-werk
- recreatieve invulling (bv verblijfsrecreatie)

Gemeente Lochem

Toekomstvisie Scheggertdijk

nummer	08.481	schaal	n.v.t.	raad
formaat	A3	referte	mRO	ID nr.
datum	juli 2023	versie	2	

mRO bv
 Leeuwendseweg 16 H 1382 LX Weesp
 T : 033-4614342 / I : www.mro.nl / E : info@mro.nl

mRO

