

Woonvisie Almen 2020 - 2030 e.v

Vastgesteld gemeenteraad 25 mei 2021.



Gemeente Lochem
afdeling Ruimte

Zaaknummer: 2021-195815

Inhoud

1. INLEIDING	3
1.1. WAAROM EEN WOONVISIE VOOR ALMEN?.....	3
1.2. TOTSTANDKOMING WOONVISIE ALMEN	3
1.3. ZIENSWIJZEN	3
2. KARAKTERISERING ALMEN	4
2.1. HISTORIE.....	4
2.2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	4
2.3. SAMEN LEVEN.....	4
2.4. BEVOLKING	4
2.5. WONINGVOORRAAD	5
2.6. DORPSPLAN ALMEN 2018-2022	6
3. WONINGBEHOEFTE	7
3.1. ONTWIKKELING BEVOLKING	7
3.2. VESTIGING EN VERTREK	7
3.2.1. IN LOCHEM	7
3.2.2. IN ALMEN	7
3.3. VERHUISREDEKEN EN WOONWENSEN	10
3.4. JONGEREN	10
3.5. SENIOREN	11
3.5.1. BEHOEFTE AAN ZWARE ZORG.....	12
3.6. SOCIALE HUURWONINGEN	12
3.7. WONINGBEHOEFTE GEMEENTE LOCHEM EN ALMEN TOT 2030 EN VERDER	14
3.7.1. WONINGOPGAVE KERN ALMEN	15
4. WONINGBOUWOPGAVE EN DOELGROEP	17
4.1. WONINGBOUWPROGRAMMA ALMEN 2020 TOT EN MET 2030	17
4.2. AFWEGING WONINGBOUWLOCATIES.....	17
4.3. JONGEREN	19
4.4. SENIOREN	19
4.5. SOCIALE HUURSECTOR.....	20
4.6. WONINGEN IN HET BUITENGEBIED	21
4.7. KAART WOONVISIE ALMEN 2020-2030 E.V.	21
5. ENERGIETRANSITIE	22
BIJLAGE NOTA VAN ZIENSWIJZEN WOONVISIE ALMEN	23

1. Inleiding

De gemeenteraad van Lochem heeft op 3 september 2018 de Woonvisie Lochem 2018-2025 vastgesteld. Met die woonvisie geeft de gemeente Lochem op hoofdlijnen haar woonbeleid weer. In deze Woonvisie Almen 2020 – 2030 gaan we dieper in op de woonopgaven voor Almen.

1.1. Waarom een woonvisie voor Almen?

De gemeente Lochem realiseert zich dat de kracht van de kernen zit in het noaberschap, de ondernemingszin en de betrokkenheid bij de leefbaarheid van de kernen. Vanuit wonen kan hieraan een bijdrage worden geleverd door gerichte toevoeging van woningen. De gemeente wil dan ook in gesprek blijven met de kernen over de woningbouwopgave in de kernen. Gerichte toevoegingen kunnen een belangrijke bijdrage leveren, vooral waar het gaat om het voorzien in de woonbehoefte van de eigen bewoners en medewerkers bij Almense bedrijven.

Doel van de woonvisie voor Almen is om op kernniveau helderheid te geven over de opgaven die er zijn op het gebied van wonen. De centrale vraag daarbij is wat nodig is om een woonaanbod te bereiken dat aansluit bij de behoefte van Almen. Het gaat daarbij om de nieuwbouwopgave, zowel in aantallen woningen als in woningtypen en prijsklassen. Daarbij worden de locaties die in aanmerking kunnen komen voor woningbouw benoemd.

1.2. Totstandkoming woonvisie Almen

In het verleden nam de overheid vaak het initiatief voor ontwikkelingen en betrok daar de inwoners bij in de vorm van burgerparticipatie. Tegenwoordig gebeurt dat vaak andersom: op tal van terreinen nemen bewoners zelf meer verantwoordelijkheid en ontplooiën zelf activiteiten. In veel gevallen is de gemeente daarbij slechts een van de partners. Er is sprake van "overheidsparticipatie". De rol van de gemeente wordt vooral het stimuleren, faciliteren, begeleiden en eventueel toetsen van initiatieven die bewoners of anderen nemen.

In Almen is dit tot uitdrukking gekomen in een advies dat Vereniging Almens Belang (hierna: de VAB) – voorbereid door de werkgroep wonen - heeft uitgebracht over de woonopgaven in Almen. Het advies is gebruikt als input voor de kernvisie.

Een concept van de kernvisie is besproken met de VAB, woningcorporatie IJsseldal Wonen en de Huurdersbelangenvereniging IJsseldal. Op basis van de uitkomsten van deze gesprekken is de voorliggende kernvisie ontwikkeld. De woonvisie is op 21 januari 2020 gepresenteerd aan de Almense bevolking.

Daarna hebben nog enkele overleggen met buurtbewoners en de werkgroep wonen plaatsgevonden.

1.3. Zienswijzen

Het ontwerp Woonvisie heeft van 14 mei t/m 24 juni in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode is door twee reclamanten een zienswijze ingediend. In de bijlage is de samenvatting en de beantwoording van de gemeente op de zienswijzen ingediend. De zienswijze van bewoners rondom het gebied is door meerdere buurtbewoners ondertekend.

De zienswijzen hebben niet tot inhoudelijke aanpassingen geleid.

Wel is naar aanleiding van de in december 2020 vastgestelde regionale woningbouwafspraken Cleantechregio de woonvisie geactualiseerd. In paragraaf 3.7 is dit verwoord. Mede naar aanleiding van de nieuwe regionale afspraken is de ontwerp visie aangepast. Voor Almen wordt uitgegaan van ca. 12 tot 15 nieuwe woningen en wordt ingezet op het uitbreidingsgebied Almen zuid fase 2 (zie pagina 12).

2. Karakterisering Almen

2.1. Historie

Almen kent een geschiedenis die ver in de tijd teruggaat. De vroegste vermelding van Almen is terug te vinden in de lijst van bezittingen van graaf Hendrik van Dale uit 1188. De verklaring voor de naam van het dorp Almen wordt gezocht in de boomnaam olm (Ulmus). Zo zou Almen betekenen; 'vestiging onder iepen'. Het historische deel van Almen omvat het oostelijk deel van de Dorpsstraat met de kerk, de basisschool, het dorps huis en een horecabedrijf en heeft een klein karakteristiek centrum rond het dorpsplein. In 1840 heeft Almen 59 huizen met 456 inwoners, dat sindsdien is uitgegroeid tot 1.208 inwoners en 538 woningen (inclusief buitengebied) eind 2019.

2.2. Ruimtelijke structuur

De verbinding uit het verleden van Almen met de natuur, trekt zich door tot in het heden. Almen is ingesloten tussen de Berkel en het Twentekanaal en wordt verder geheel omgeven door landbouwgronden. Het landschap rondom Almen is te kenschetsen als coulisselandschap met afwisselend agrarische bedrijven en kleine bossen. Het landschap maakt deel uit van het Nationaal Landschap De Graafschap.

Aan de noordzijde van de kern, aan de overzijde van het Twentekanaal bevinden zich een aantal bedrijven en woningen in het lint Scheggertdijk. Hier is tevens een kleine passantenhaven te vinden.

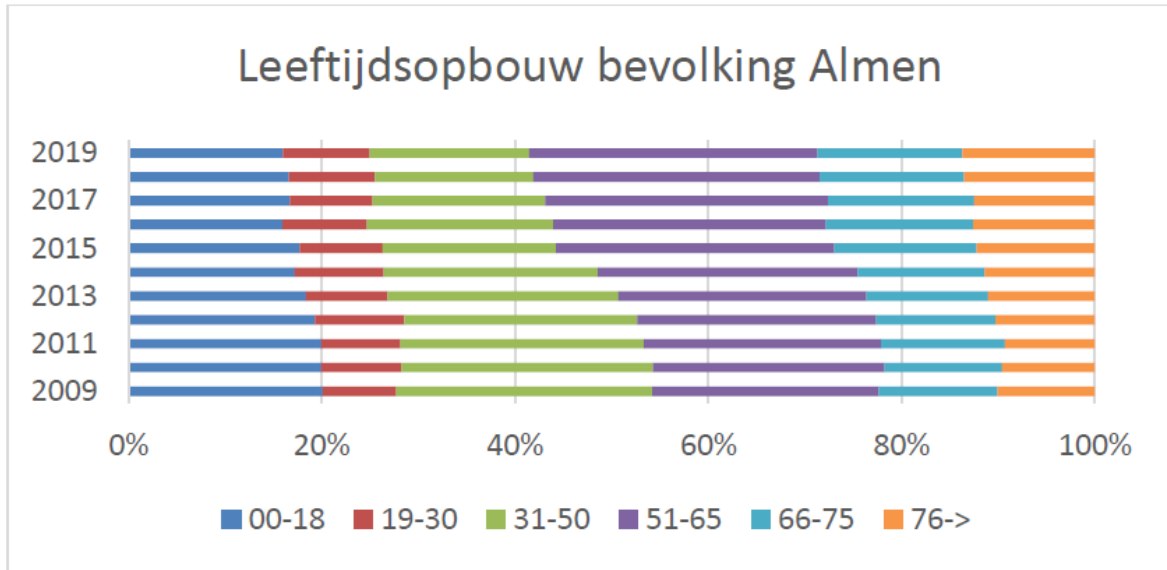
2.3. Samen leven

Ondanks het geringe aantal inwoners heeft Almen een groot aantal voorzieningen. Zoals een dorps huis, huisarts, school, kinderopvang, een kleine supermarkt, brandweer en een steunpunt voor ouderen. Almen kent een rijk verenigingsleven en beschikt over een aantal sportaccommodaties, en een openluchtzwembad met een regionale aantrekkingskracht. Qua omvang is Almen één van de kleinere kernen binnen de gemeente Lochem. De (openbare) voorzieningen passen bij de grootte van de kern. De vergrijzing van de bevolking en de verwachte krimp in de toekomst is een punt van zorg. Al blijkt inmiddels dat het moment waarop de krimp naar verwachting inzet, in tijd steeds verder naar achteren verschuift.

2.4. Bevolking

In 2019 telt Almen 1.182 inwoners. Van alle inwoners van de gemeente Lochem, woont 3,5 % in Almen. Waar de gemeente Lochem een meer dan gemiddeld vergrijzde gemeente is in Nederland, zien we dat in Almen deze vergrijzing nog sterker is.

Om de leeftijdsopbouw van de Almense bevolking inzichtelijk te maken, geeft de onderstaande grafiek een overzicht van de leeftijden van de Almense bevolking. In deze grafiek kunnen we zien dat het aandeel 65-plussers in Almen ongeveer 25% is. Over de jaren heen zien we een afname van de mensen in de leeftijdscategorie 31-50 jaar en zien we juist een toename in de categorie 51-65 jaar.



Tabel 1: Leeftijdsopbouw bevolking Almen

Aan het verloop in de tijd van de leeftijdsopbouw kunnen we voorzichtig zeggen dat er een kleine instroom is van mensen in de leeftijd 31-50 en een kleine instroom van mensen in de leeftijd 51-65 jaar. In de lagere leeftijdscategorie 19-30 zien we juist een uitstroom.

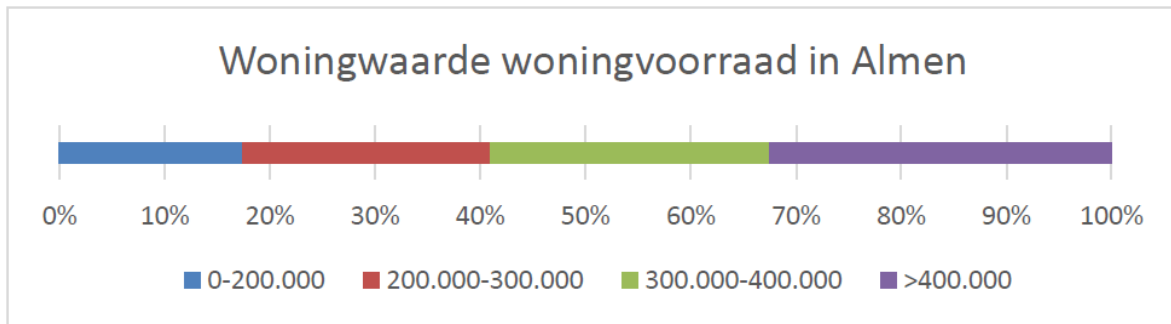
Door de leeftijdsopbouw van de Almense bevolking, maar ook in Lochem als geheel, komen er meer mensen te overlijden dan dat er worden geboren. Zonder instroom door migratie zou een bevolkingsafname te zien zijn in plaats van de huidige stabilisering van de bevolking.

De vergrijzing heeft ook effect op de verschillende voorzieningen in de kern. Terwijl de druk op zorgvoorzieningen naar verwachting zal toenemen, zal het ledenaantal van bijvoorbeeld sportverenigingen afnemen.

2.5. Woningvoorraad

Eind 2019 staan er in Almen 538 woningen. Daarvan staan er 371 woningen in de kern, en 167 in het buitengebied. 65 Woningen (12%) vallen onder sociale voorraad en worden verhuurd door IJsseldal Wonen. In de periode 2009 tot en met 2019 nam de totale woningvoorraad in Almen toe met 52 woningen. Deze aanvulling op de woningvoorraad is onvoldoende gebleken om de omvang van de Almense bevolking op niveau te houden. Dit komt vooral doordat er gemiddeld steeds minder mensen in een woning wonen.

In Almen is het aantal goedkope en middeldure koopwoningen en appartementen erg beperkt, en is er een groot aanbod van dure vrijstaande woningen. Voor een goede doorstroming van de Almense bevolking is een woningaanbod nodig die meerdere fases in de wooncarrière van haar bevolking bedient. Met de huidige woningvoorraad hebben de jonge gezinnen en jongeren moeite een geschikte woning te vinden in Almen. Dit geldt ook de ouderen, die kleiner willen wonen met minder onderhoud aan hun woning en tuin.



Bron: WOZ administratie gemeente Lochem, 2019

Tabel 2: Woningwaarde Woningvoorraad in Almen

Het gebrek aan geschikte woningen voor ouderen kan gedeeltelijk ondervangen worden door het Lochemse initiatief "Langer fijn en veilig wonen". Dit initiatief is erop gericht om inwoners te wijzen op de mogelijkheden die er zijn om woningen aan te passen en zo levensloopbestendiger te maken.

2.6. Dorpsplan Almen 2018-2022

In het dorpsplan Almen 2018-2022 wordt ingegaan op de woningbouw. Gezien de al ver gevorderde invulling van de locaties Almen-Zuid 1 en Almen-Zuid 2 (Het Erf) zal gezocht moeten worden naar nieuwe locaties. Naast de door de gemeente Lochem vastgelegde zoeklocaties Almen-Zuid 2b en Almen-Noord worden vanuit een in Almen gehouden enquête voor het dorpsplan drie alternatieven aangedragen:

1. Een schil achter Almen-Zuid 2b tot aan de Dorpsstraat;
2. Een stuk grasland na het Elger, langs de Dorpsstraat;
3. Een schil achter de Van Wassenaerlaan tot aan de Dorpsstraat.

De inwoners van Almen vinden het noodzakelijk dat nieuwbouw van koop- en huurwoningen gericht is op starters, jonge gezinnen en senioren, zodat een gevarieerde gemeenschap wordt gewaarborgd. De woningen moeten daarbij het liefst energieneutraal en levensloopbestendig zijn.

Naast nieuwbouw op nieuwe locaties worden in de enquête ook mogelijkheden voor inbreiding genoemd. Hierbij gaat het om het opvullen van open plekken of het vervangen van bestaande woningbouw. De Voorde wordt genoemd als inbreidingslocatie, waarbij de huidige woningen plaats moeten maken voor starters- en seniorenwoningen, eventueel in appartementenvorm met twee woonlagen. Met inbreiding blijft de huidige omvang van het dorp gelijk.

3. Woningbehoefte

3.1. Ontwikkeling bevolking

De bevolkingsomvang van Almen heeft in de afgelopen 10 jaar een kleine daling laten zien: het aantal inwoners is met 34 mensen gedaald. De bevolkingsdaling wordt beperkt door de vestiging van mensen van buiten de kern.

Belangrijk is om de bevolkingsopbouw in leeftijd zo gezond mogelijk te houden. Jongeren en jonge gezinnen in Almen proberen te houden, en vestigingen van buitenaf van deze groepen, kan helpen de negatieve gevolgen van de vergrijzing tegen te gaan. Hierbij gaan we ervan uit dat jongeren slechts beperkt gestimuleerd kunnen worden om te blijven. Zij volgen hun vervolgopleiding deels elders in Nederland. Deze groep faciliteren bij het terugkomen naar Lochem als jong gezin is wel een reële mogelijkheid. Dit kan door passende woningen te bieden.

Naast de vergrijzing zien we in de gemeente Lochem de huishoudensgrootte verder afnemen en het aantal eenpersoonshuishoudens toenemen. Dat betekent dat meer woningen nodig zijn om hetzelfde aantal mensen te huisvesten.

3.2. Vestiging en vertrek

3.2.1. In Lochem

In gemeente Lochem bepalen de vertrekkende en vestigende mensen of er sprake is van een bevolkingsafname of –toename.

	1-1-2014	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019
Aantal personen	33.248	33.249	33.333	33.569	33.580	33.590
Aantal sterften	403	373	416	371	411	282
Aantal geboorten	247	235	255	229	218	226
Vestiging	1.497	1615	1728	1881	1912	1986
Vertrek	1.401	1476	1483	1503	1684	1814
Ontwikkeling bevolking	-60	+1	+84	+236	+31	+16

Tabel 3: Bevolkingsontwikkeling in gemeente Lochem

3.2.2. In Almen

Als we inzoomen op Almen zelf, zien we dat er in de periode van 2014 tot oktober 2019 in totaal 458 mensen naar/binnen Almen zijn verhuisd. Samen vormen zij 262 huishoudens.

Vestigers in Almen naar herkomst



■ het buitenland ■ overige delen Nederland ■ stedendriehoek ■ Lochem

Tabel 4: Vestigers in Almen naar herkomst

Bovenstaande cirkeldiagram geeft een overzicht van de herkomst van de mensen die in of naar Almen zijn verhuisd. Hieruit kunnen we opmaken dat het kleinste deel uit het buitenland komt. De drie overige groepen geven een bijna gelijke driedeling. We zien dat de totale herkomst van mensen uit de gemeente Lochem bijna gelijk is aan het aantal mensen dat uit de stedendriehoek komt en, als laatste groep, uit de rest van Nederland. Naarmate een herkomstgebied dichterbij Almen ligt, trekt deze meer mensen naar Almen, zo kunnen we concluderen.

Dit blijkt ook uit de onderstaande tabel; hierin is de top 5 opgenomen van plaatsen van waaruit de vestigende Almenaren buiten Lochem komen. Het aantal mensen dat binnen de grenzen van Almen is verhuisd is overigens 45.

Eerdere woonlocatie	Aantal personen
Zutphen	88
Utrecht	21
Deventer	21
Apeldoorn	15
Amsterdam	10

Tabel 5: Top 5 herkomst vestigende Almenaren

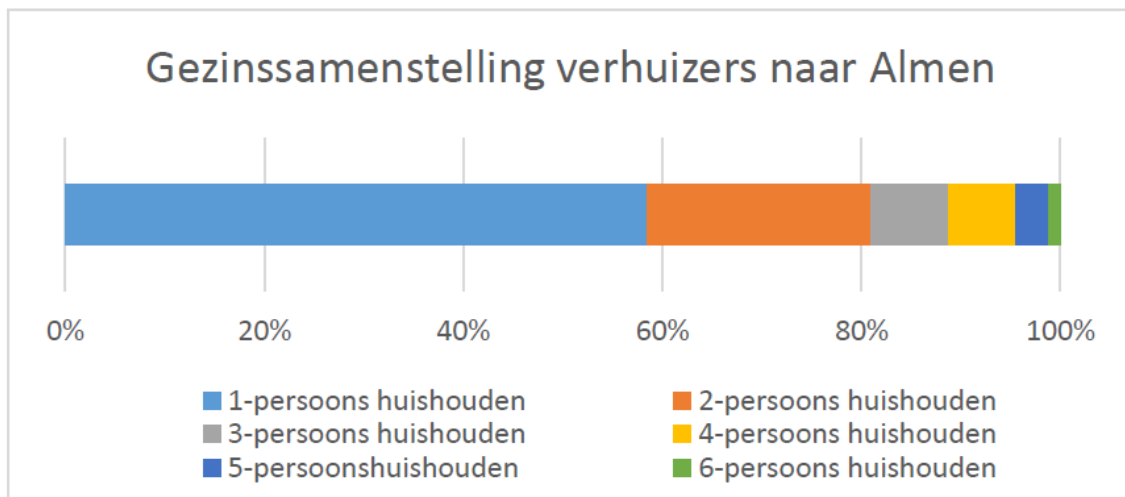
Ook bij de mensen die binnen de gemeente Lochem naar Almen verhuisd zijn, zien we dat locatie belangrijk is. Almen is vooral een bestemming om te gaan wonen voor de mensen uit Eefde, Lochem en Harfsen.

De gemiddelde leeftijd van de verhuizers naar Almen is 42 jaar. Van 2014 tot en met oktober 2019 zijn er in totaal 262 huishoudens in Almen komen wonen. Een overzicht van de gezinssamenstelling naar herkomst is weergegeven in onderstaande tabel.

	Aantal huishoudens	1-persoons huishoudens	2-persoons huishoudens	3-persoons huishoudens	4- en meer persoons huishoudens	Jonge gezinnen
Buitenland	12	10	1	0	0	1
Nederland	178	104	40	14	20	17
Lochem	72	34	23	9	6	2
Totaal	262	148	64	23	26	20

Tabel 6: Gezinsamenstelling naar herkomst

Uit de tabel kunnen we opmaken dat het overgrote deel een 1-persoons huishouden is. De samenstelling van huishoudens is de afgelopen jaren diverser geworden en er is een afname van de gemiddelde huishoudensgrootte. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt sterk toe en het aantal (thuiswonende) kinderen neemt af. Deze trend zien we ook bij de huishoudens die zich in Almen vestigende.

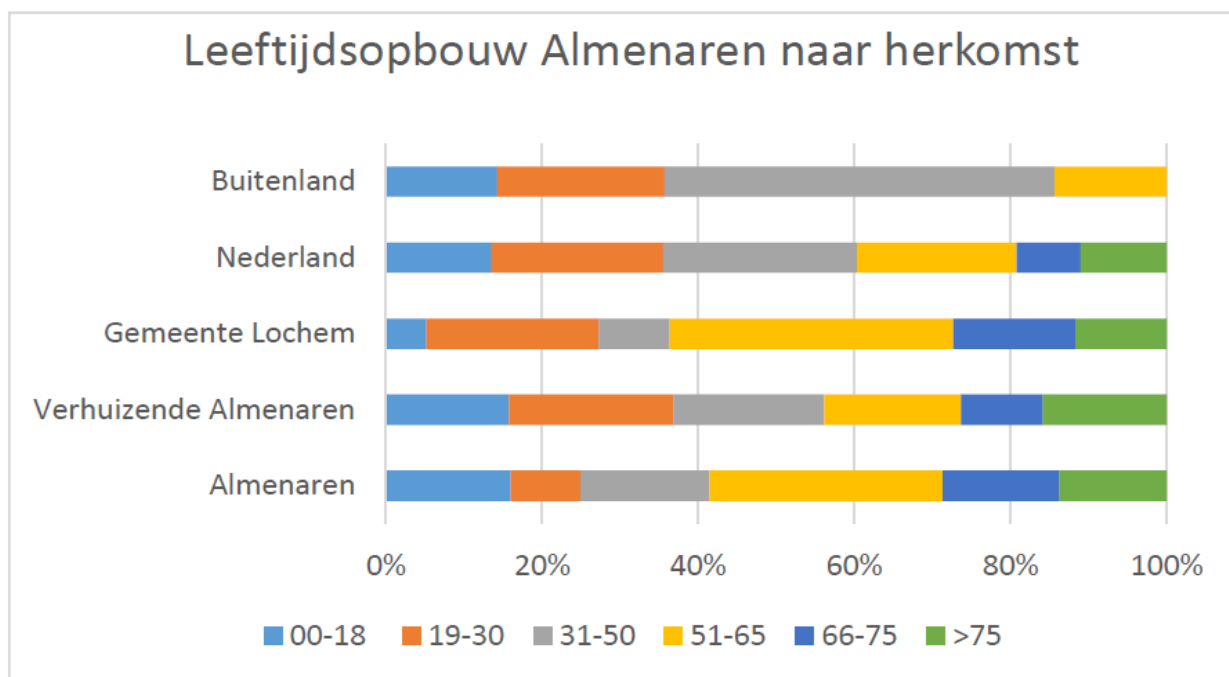


Tabel 7: Gezinssamenstelling verhuizers naar Almen

Van de in totaal 262 gezinnen kunnen er 20 gezinnen als jong¹ gezin (7.6 % van het totaal) worden aangemerkt. De jonge gezinnen die in Almen komen wonen, zijn hoofdzakelijk afkomstig uit andere delen van Nederland en niet vanuit de gemeente Lochem zelf. Wellicht zijn deze gezinnen eerder als jongeren weggetrokken en komen zij nu, in een later stadium van hun leven, terug met hun gezin naar hun geboortegrond. Een andere mogelijke verklaring zou een betere financiële positie van deze jonge gezinnen kunnen zijn. Over het algemeen worden huizen in de Randstad voor een hogere prijs verkocht, zodat de wat luxere huizen met een grotere afstand tot de Randstad, zoals Almen, een reële mogelijkheid worden.

De leeftijd van de vestigende mensen in Almen is in onderstaande staafdiagram weergegeven. Om de verhoudingen inzichtelijker te maken is ook de leeftijdsopbouw van de huidige Almenaren opgenomen. Het staafdiagram laat zien dat de mensen die zich vanuit het buitenland in Almen komen vestigen de jongste zijn. Ruwweg zien we de groepen ouder worden naarmate hun herkomst dichterbij te vinden is. In zijn algemeenheid kun je zeggen dat verhuizers gemiddeld genomen jonger zijn dan de mensen die al in Almen wonen.

¹ Gezinnen met kinderen in de leeftijd van 12 jaar en jonger worden hierin gezien als jong gezin



Tabel 8: Leeftijdsofbouw Almenaren naar herkomst

3.3. Verhuisredenen en woonwensen

Om meer inzicht te krijgen in de beweegredenen om te verhuizen is een onderzoek gedaan onder de panelleden van 'Lochem Spreekt'. 30% van de inwoners van Almen woont daar al langer dan 20 jaar. 60% van de inwoners woont er al langer dan 10 jaar. De meeste mensen (68%) geven de natuur, de omgeving en/of de rust als reden om in Almen te wonen (gemeente Lochem 36%). 51% geeft aan in Almen te wonen omdat ze er een mooie woning hebben gevonden (gemeente Lochem 27%).

De mensen die de afgelopen 5 jaar zijn verhuisd doen dat vanwege de eigen woning (42%) en de aantrekkelijkheid van een andere woning / andere woonomgeving (38%). De belangrijkste reden om te verhuizen voor mensen die ouder zijn dan 55 jaar is omdat de woning te groot is en de woning teveel onderhoud nodig heeft. Voor degene die jonger zijn dan 55 jaar is de belangrijkste reden om te verhuizen omdat de woning te klein is en omdat men van een huur naar een koopwoning wil overstappen. Deze informatie geldt voor de gehele gemeente Lochem.

Bij het zoeken naar een nieuwe woning komt bij het onderzoek van Moventum naar voren dat de meeste mensen ouder dan 55 jaar zoeken naar een nieuwe woning in de prijs categorie van € 275.000 tot € 350.000. De mensen die jonger zijn dan 55 vooral kijken naar een koopwoning in de prijs categorie € 190.000 tot € 230.000. Jonge gezinnen en ook de Almense jongeren zijn dus vooral op zoek naar koopwoningen in het betaalbare segment. De cijfers gelden overigens voor de gehele gemeente Lochem.

Circa 18% van de mensen in de gemeente Lochem die wil verhuizen zoekt een huurwoning. Daarbij is de meeste vraag naar woningen met een huur tussen de € 528 en € 597 per maand (20%) en met een huur tussen de € 710 en € 800 per maand (21%). Deze cijfers zijn niet helemaal betrouwbaar vanwege het lage aantal mensen dat aangegeven heeft te willen verhuizen naar een huurwoning.

3.4. Jongeren

Een van de actiepunten uit de woonvisie is dat we ruimte willen bieden aan kleinschalige woningbouwinitiatieven die primair zijn gericht op de behoefte van de inwoners van de kern waarin het initiatief ligt.

De VAB geeft terecht aan dat het voor de leefbaarheid en vitaliteit van Almen belangrijk is dat het dorp jongeren aan zich kan binden. Op dit moment is Almen daar maar zeer beperkt toe in staat. In Almen komen nauwelijks betaalbare woningen beschikbaar. Vanwege het ontbreken van een passend aanbod is een deel van de Almense jongeren verhuisd naar vooral Laren, Lochem en Zutphen. Een deel van die jongeren kiest er overigens bewust voor om in een grotere kern te gaan wonen,

vanwege het grotere aanbod aan voorzieningen en omdat vrienden daar ook wonen. Het vertrek van jongeren heeft zijn weerslag op de leeftijdsopbouw van het dorp en op de levensvatbaarheid van voorzieningen zoals de supermarkt, de basisschool en de verenigingen.

Op initiatief van de VAB heeft wethouder Groot Wesseldijk op 24 januari 2019 een gesprek gevoerd met 15 jongeren die hun wortels in Almen hebben en daar graag willen (blijven) wonen. Het totale aantal geïnteresseerde jongeren lag op dat moment op circa 20. De meeste starters zoeken een rijwoning of twee-onder-een-kap woning in de prijsklasse € 180.000 tot € 250.000. Een beperkt aantal jongeren is aangewezen op de (sociale) huursector. De Almense jongeren staan open voor experimentele woonvormen, maar hebben geen interesse in een tiny house. De interesse gaat bijvoorbeeld uit naar vergelijkbare woningen zoals die achter het museum staan.

Om de Almense jongeren te helpen aan passende woonruimte, stelt de gemeente Lochem voor om met de betreffende jongeren en de VAB een gezamenlijk project te starten. Het lijkt kansrijk om door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap² een woonbuurt te ontwikkelen. De gemeente wil dit faciliteren door een externe begeleider aan te bieden. De exacte behoefte wordt in overleg met de jongeren vastgesteld. In eerste instantie wordt uitgegaan van een project met circa 6 woningen. Het benutten van een van de zoeklocaties voor woningbouw ligt het meest voor de hand voor de woningbouw. In Almen zijn geen inbreidingslocaties beschikbaar en herontwikkeling van bestaand vastgoed is vaak te duur om in de prijs categorie € 180.000 tot € 250.000 grondgebonden woningen te kunnen ontwikkelen.

3.5. Senioren

Met de toenemende vergrijzing krijgt de gemeente steeds meer te maken met specifieke woonvragen van senioren. Op 1 januari 2019 waren 339 van de 1.182 inwoners van Almen ouder dan 65 jaar (28,6%). 162 Almenaren zijn ouder dan 75 jaar (13,7%). In 2025 loopt het aandeel 65-plussers naar verwachting op naar 32% en het aandeel 75-plussers naar 17%. Tot 2040 loopt het aandeel senioren alleen nog maar verder op. Dit geldt voor heel Nederland.

Veel senioren kiezen ervoor om zo lang mogelijk in hun eigen woning te blijven wonen. Dit blijkt ook uit een eerste inventarisatie door de Vereniging Zorg en Welzijn Almen. Als dat echt niet meer gaat zijn de mogelijkheden in de kern beperkt: er is sprake van een behoorlijke druk op de gelijkvloerse koopwoningen in de kern van Almen. Zeker ook door toenemende interesse voor Almen van mensen die van elders – vaak buiten de gemeente – komen. Bovendien voldoet het aanbod vaak niet meer aan de eisen van deze tijd en vraagt het vaak een behoorlijke investering – zowel in geld als energie – om de woning te moderniseren. Niet iedereen wil een dergelijk project aangaan.

De gemeente Lochem wil vrijkomende locaties in de centra van de kernen graag inzetten voor de ontwikkeling van passende woningen voor senioren. Nabijheid tot voorzieningen is daarbij van belang. Het kan daarbij zowel gaan om appartementen, als om grondgebonden levensloopbestendige woningen. Dit zijn woningen met een (kleine) tuin waarbij slaap- en badkamer op de begane grond liggen, of ook goed bereikbaar blijven als mensen te maken krijgen met fysieke beperkingen. Bijvoorbeeld door middel van een (trap)lift. Een goed voorbeeld hiervan zijn de 2 woningen die gebouwd zijn aan de Gravenweg tegenover De Linde.

De gemeente Lochem wil initiatieven tot de ontwikkeling van woningen geschikt voor senioren graag ondersteunen. In eerste instantie zouden daar locaties in de kern voor gebruikt kunnen worden die in aanmerking komen voor herontwikkeling. Indien dat onvoldoende mogelijkheden biedt, verdient het benutten van een zoeklocatie nader onderzoek. Uit het woonwensenonderzoek – dat is uitgevoerd door Moventem – blijkt dat een aanzienlijk deel van de mensen die meegedaan hebben aangeven niet te willen verhuizen vanwege het gebrek aan voldoende en/of kwalitatief geschikt aanbod (Almen: 15%). Het verdient nader onderzoek op de schaal van Almen wat het aanbod moet zijn, willen senioren binnen Almen verhuizen. Het is dan ook nog te vroeg om een exact programma vast te stellen, zowel wat betreft aantallen, als kwaliteit (type woning en prijsklasse). Een goed aanbod van

² Collectief particulier opdrachtgeverschap: een manier van ontwikkelen waarop een groep particulieren volledige zeggenschap heeft over de uiteindelijk te realiseren woningen en opdrachtgever is richting architect en aannemer. De groep wordt begeleid door een externe en onafhankelijke adviseur.

senioren kan wel helpen om de doorstroming op gang te brengen waardoor anderen ook weer een kans krijgen op de Almense woningmarkt.

3.5.1. Behoeftte aan zware zorg

Veel senioren komen op een gegeven moment op het punt dat ze een zwaardere zorgvraag hebben. Door de scheiding van wonen en zorg moet zwaardere zorg steeds vaker thuis worden geboden. Mensen willen en moeten steeds langer thuis wonen. Dit betekent wel dat er meer eisen worden gesteld aan de toegankelijkheid van de woningen. De gemeente biedt in samenwerking met Stichting Welzijn Lochem en IJsseldal Wonen mensen - die hun woning willen aanpassen - informatie over hoe ze dat kunnen doen zodat ze langer fijn en veilig in hun woning kunnen blijven wonen.

De laatste 5 jaar zijn tenminste elf 70-plussers vanwege hun gewijzigde zorgvraag uit Almen verhuisd. In twee gevallen is de partner meeverhuisd. In Almen kan voor mensen met een zware zorgvraag vanwege lichamelijke of psychogeriatrische (dementie) klachten geen passende zorg worden geleverd. Voor zover nu bekend zijn er op dit moment (maart 2019) vijf inwoners aan wie in Almen onvoldoende zorg kan worden geboden. Deze inwoners zullen binnenkort naar een zorginstelling in een andere kern moeten vertrekken. Het vertrek van deze in de Almense samenleving gewortelde mensen vindt de VAB niet wenselijk. Zij adviseert dan ook de mogelijkheid te onderzoeken voor de realisatie van een kleinschalige woonzorgvoorziening, waarin ook zwaardere vormen van zorg kunnen worden geleverd. De gemeente Lochem is bereid dit samen met de Vereniging Zorg en Welzijn Almen te onderzoeken, maar constateert wel dat veel zorginstellingen veelal een minimale omvang van 20 eenheden voor zware zorg aanhouden om de financiering rond te krijgen. Uit onderzoek van de provincie Gelderland³ is gebleken dat de vraag naar wonen met zorg voor mensen met dementie in Almen stijgt van acht in 2016 naar 14 in 2046. Voor wonen met zorg voor mensen met lichamelijke klachten (somatiek) stijgt de vraag van drie in 2016 naar vijf in 2046. De ervaring leert dat naarmate mensen ouder worden dementie en lichamelijke klachten steeds vaker samen gaan.

3.6. Sociale huurwoningen

De sociale huurwoningen in Almen zijn in beheer van IJsseldal Wonen. IJsseldal Wonen bezit 67 woningen in Almen. Op het totale aantal van 530 woningen (dorpskern + buitengebied) is het aandeel sociale huurwoningen 12,6%. Zelfs voor Lochem is dit een laag aandeel: het aandeel sociale huurwoningen in de gehele gemeente bedraagt circa 20%.

Om zicht te krijgen op de behoefte aan sociale huurwoningen in Almen heeft de werkgroep wonen van de VAB in januari 2019 de verhuisbewegingen bekeken in de sociale huurwoningvoorraad sinds het voorjaar van 2015. In die periode zijn 20 huizen van huurder veranderd. De werkgroep heeft de nieuwe bewoners van 18 sociale huurwoningen bevestigd om met name informatie te krijgen over hun motivatie om in Almen te huren. Daaruit blijkt een gemengd beeld:

- Voor sommigen was de keus voor huren in Almen bewust, voor anderen gedwongen door omstandigheden, zoals scheiding, gedwongen verkoop koophuis, woningtoewijzing aan statushouders. Van het totaal aantal respondenten woonde 1/3 deel al in Almen voordat ze hun huidige woning betrokken. De nieuwkomers van buiten Almen komen voornamelijk uit de regio Stedendriehoek.
- Voor de bewoners van De Linde is in bijna alle gevallen sprake van inwoners uit Almen. Reden om naar De Linde te verhuizen is dat de huidige woning te bewerkelijk werd en/of het overlijden van de partners. Afgelopen tijd zijn van de zes vrijgekomen woningen, vijf aan Almenaren verhuurd.
- Een aantal respondenten van buiten Almen geven aan dat de rustige woonomgeving in Almen een belangrijke reden voor hun keuze was.
- Behalve voor De Linde gaat het in het algemeen om tamelijk jonge gezinnen (de meeste met schoolgaande kinderen) en alleenstaanden.

Voor alle respondenten was de beschikbaarheid van een sociale huurwoning in Almen een goede uitkomst voor de oplossing van hun huisvestingsvraagstuk.

³ Monitor Wonen-Zorg provincie Gelderland, factsheet gemeente Lochem, december 2013

In 2017 heeft de gemeente Lochem met de woningcorporaties IJsseldal Wonen en Viverion een woningmarktonderzoek uit laten voeren⁴. Voor de gehele gemeente Lochem zien we de volgende ontwikkelingen ten aanzien van de sociale woningvoorraad: In de meeste kernen is richting 2030 minder behoefte aan sociale huurwoningen. De prognose gaat uit van een overschot van rond de 90 woningen tot 2030 voor het gehele werkgebied van IJsseldal Wonen in de gemeente Lochem (Almen, Eefde, Epse, Gorssel, Harfsen en Joppe). Oorzaken van de verwachte dalende behoefte aan sociale huurwoningen zijn:

- De hoge gemiddelde leeftijd van de huidige bewoners (> 60 jaar), waardoor op termijn er meer woningen vrijkomen door overlijden van huurders.
- De verwachte inkomensstijging waardoor minder mensen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.
- Beperkte toegankelijkheid van sociale huurwoningen voor midden- en hogere inkomens door wetgeving.

Door de huidige druk op de woningmarkt en daarmee de toenemende belangstelling voor sociale huurwoningen in de gemeente Lochem verschuift het verwachte overschot verder naar de toekomst. Maar ook de verwachte krimp van de bevolking verschuift in de tijd steeds verder naar achteren. Dit maakt het verstandig om terughoudend te zijn met het inkrimpen van de voorraad en de ontwikkelingen goed te volgen. Dit doen IJsseldal Wonen en de gemeente Lochem gezamenlijk.

Voor IJsseldal Wonen zijn de belangrijkste doelgroepen de één- en tweepersoonshuishoudens van 23 tot 54 jaar en van 55 tot 75 jaar met een huishoudensinkomen tot maximaal zo'n € 40.000,- . Ouderen blijven het liefst in hun vertrouwde omgeving wonen tot dat de zorgbehoefte te groot wordt. De vraag van ouderen zal naar verwachting beperkt blijven en is eerder kwalitatief (type woning) dan kwantitatief (aantal sociale huurwoningen) van aard.

IJsseldal Wonen slaagt er op dit moment goed in om woningzoekenden te huisvesten. De gemiddelde zoektijd van actief woningzoekenden bedraagt 7 maanden. In de eerste 9 maanden reageerden 7 mensen uit Almen op woningen van IJsseldal Wonen. In diezelfde periode zijn er in Almen 8 woningen toegewezen, waarvan 5 in De Linde. In de periode 2015 tot en met 2019 kwamen er in Almen gemiddeld 6,4 sociale huurwoningen beschikbaar. IJsseldal Wonen verhuurt 50% van de huurwoningen met voorrang aan mensen uit de kern.

IJsseldal Wonen heeft haar Strategisch Voorraad Beleid (SVB) op gemeenteniveau vastgesteld. Het SVB geeft de hoofdlijnen weer van de woningvoorraad die IJsseldal Wonen voor haar werkgebied nastreeft. Woningen hebben een lange levensduur zodat ook op lange termijn moet worden gekeken naar de verwachte ontwikkelingen van de doelgroepen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. In Lochem zal stabilisatie dan wel lichte uitbreiding vooral plaatsvinden in de grotere kernen waar voldoende voorzieningen zijn. In 2020 wordt per kern een visie opgesteld zodat een concreter beeld ontstaat van de ontwikkelingen in die kern. Daarbij speelt het verduurzamen van het woningbezit ook een belangrijke rol. De gemeente en de VAB worden betrokken bij de ontwikkeling van de visie voor Almen.

De VAB ziet daarbij graag dat het aantal sociale huurwoningen in Almen groeit en herontwikkeling van de bestaande en deels verouderde voorraad wordt onderzocht. Voor IJsseldal Wonen en de gemeente Lochem is uitbreiding van de voorraad geen doel op zich; er moet sprake zijn van een noodzaak. De gemeente Lochem vindt het van belang dat - zoals we nu al doen - wordt bijgehouden of de voorraad sociale huurwoningen nog aansluit bij de behoefte. Het is daarbij ook van belang om na te gaan of de zoekduur voor mensen uit Almen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning nog binnen redelijke grenzen blijft (gemiddeld maximaal 1 jaar voor actief woningzoekenden). Het mag niet zo zijn dat woningzoekenden uit Almen, die zijn aangewezen op een sociale huurwoning, worden gedwongen te verhuizen omdat ze er niet in slagen een sociale huurwoning te vinden in Almen.

⁴ Woningmarktonderzoek Lochem, Companen, 30 maart 2017

3.7. Woningbehoefte gemeente Lochem en Almen tot 2030 en verder

Raming woningbehoefte Woonvisie Lochem 2018-2025

In de Woonvisie Lochem 2018-2025 is voor de gemeente o.a. aangegeven wat de geraamde woningbehoefte is in de periode 2015-2030. Voor de hele gemeente in die periode telt dit op tot 915 woningen.

Dit betreft de netto toevoeging, dus nieuwbouw minus eventuele sloop van woningen. De omvang van de woningbehoefte werd vooral in de eerste vijfjaarsperiode voorzien met 545 woningen. Sinds 2015 is met 572 nieuw gebouwde woningen een flinke stap gezet naar deze geraamde behoefte, die uit 2017stamt.

Voor de vijfjaarsperiodes na 2020 werden destijds veel kleinere behoeftes geraamd, van 260 woningen (2020-2025) en 110 woningen (2025-2030). De restbehoefte vanuit die raming bedraagt 343 woningen.

	Totaal
Woningbehoefte 2015-2030	915
Realisatie 2015 t/m 2019	466
Schatting 2020	106
Realisatie 2015 t/m 2020	572
Restbehoefte 2021-2030	343

Tabel 9: Opbouw raming woningbehoefte op basis van Woonvisie Lochem 2018-2030

Raming woningbehoefte Cleantech regio en Lochem 2030

De indertijd gemaakte inschattingen van kleinere behoeftes lijkt anno 2020 inmiddels achterhaald. In de evaluatie en herijking van de Woonagenda van de Cleantech Regio is in december 2020 geconstateerd dat de nieuwe woningbehoefteprognoses voor de regio duidelijk hoger liggen (+40% over een periode van tien jaar), dan de prognoses die voor de hiervoor benoemde regionale Woonagenda 2018 zijn gebruikt.

In de herijkte Woonagenda is een bandbreedte voor de groei gehanteerd. De laagste bandbreedte gaat uit van de huishoudenstoename (uit PRIMOS 2020) en in de hoge bandbreedte wordt boven op de huishoudenstoename ook rekening wordt gehouden met het woningtekort per gemeente. In Lochem gaat het hierbij om circa 400 woningen. Voor Lochem is ook van belang dat bij de verdeling van de regionale bouwopgave over de gemeenten de behoefteprognoses op het niveau van kleine gemeenten niet altijd nauwkeurig zijn. Om die reden is met Lochem (maar ook met Brummen, Heerde en Voorst) een maatwerkafspraken gemaakt waarbij wordt uitgegaan van een hogere woningbehoefte tot 2030.

Per saldo komt de bovenkant van de bandbreedte voor de gemeente Lochem in de regionale Woonagenda uit op 1.300 woningen: 600 volgens PRIMOS, 400 voor het inlopen van het woningtekort en 300 volgend uit de maatwerkafspraken⁵. Dit geldt voor de periode 2021-2030. De gemeente streeft naar het bereiken van dit aantal.

Om tot het gewenste aantal van 1.300 woningen te komen is een overcapaciteit nodig om ook het gewenste aantal woningen daadwerkelijk te bouwen. Het ministerie van BZK heeft in een recente kamerbrief⁶ aangegeven dat een plancapaciteit van 130% gewenst is om een grotere zekerheid te krijgen dat de benodigde woningbouwproductie gehaald kan worden. Met meer dan 100% plancapaciteit kan vertraging van plannen en planuitval opgevangen worden. Voor de gehele gemeente gaan we uit van 30 % ruimere plancapaciteit. Met deze extra marge zal de gemeente dus ruimte moeten vinden voor een kleine 1.700 woningen.

⁵ "Bij Lochem is er een substantieel verschil tussen de woningbehoefteprognose tot 2030 van PRIMOS (ongeveer 600 woningen) en CBS prognose (ongeveer 1.200). We passen een correctie voor Lochem toe zodat de bandbreedte op het gemiddelde van de PRIMOS en de CBS prognose uitkomt en de woningbehoefte in dezelfde lijn groeit als gemiddeld in de regio." (Uit de Evaluatie Woonagenda Cleantech Regio Bijlage 1)

⁶ Zie de Kamerbrief voortgang versnelling woningbouw van 6 november 2020.

Huidige plannen

In december 2020 is een inventarisatie uitgevoerd van de bestaande plannen in de gemeente Lochem, onderscheiden naar fase. De plannen variëren van projecten met een onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan, die soms zelfs al in uitvoering zijn, tot projecten die nog niet verder dan de initiatieffase zijn. Binnen deze plannen kunnen ca. 700 woningen gebouwd worden.

De opgave

Om het streefaantal van plannen voor 1.700 woningen (plancapaciteit) te bereiken, moet er dus – gegeven het aantal van 700 in bestaande plannen – nog voor 1.000 woningen ruimte worden gevonden.

Een deel van deze nieuwe woningen kan gerealiseerd worden in bestaand stedelijk gebied, is de verwachting. Verondersteld wordt dat er nog initiatieven ontstaan voor 200 tot 300 woningen op inbreidings- of transformatielocaties in de kernen binnen de gemeente. De ervaring leert dat dit soort autonome processen jaarlijks tot een dergelijk aantal (20 tot 30 woningen) leiden. Dit wordt niet nader gespecificeerd naar kernen.

Voorgaande resulteert in een opgave tot en met 2030 voor ca. 700 nieuwe woningen in de gemeente – die buiten de bestaande bebouwingscontouren gebouwd worden- en ca. 300 woningen op transformatielocaties in bestaand stedelijk gebied.

De initiële verdeling over de kernen vindt plaats op basis van reeds bestaande ideeën (voor zover nog niet als initiatiefplan opgenomen), demografische ontwikkelingen, de marktsituatie en ruimtelijke mogelijkheden.

In navolgende tabel is voor de gehele gemeente het aantal te bouwen woningen aangegeven waarvoor plannen (plancapaciteit) gerealiseerd moet worden. Dit is exclusief de genoemde 200 tot 300 woningen die naar verwachting op inbreidings- of transformatielocaties in stedelijk gebied van de kernen gerealiseerd kunnen worden, de komende tien jaar.

Aantal	Totaal
Ambitie	
Ondergrens	700
Bovengrens	800

Tabel 10. Woningopgave nieuwe woningen tot 2030 (exclusief transformatielocaties).

3.7.1 Woningopgave kern Almen

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

Voor Almen wordt daarin uitgegaan van volgende.

De capaciteit van bestaande plannen wordt op 22 woningen geraamd. Voor 11 woningen is sprake van concrete plannen, opgenomen in een onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan (Doornberg en het Erf) en soms zelfs al in uitvoering zijn.

Voor 11 woningen is sprake van de zogenaamde initiatieffase zijn. Er is in dat laatste geval wel met gemeente gesproken over de plannen en de voornemens, maar nog geen sprake van een concreet (bestemmings)plan.

Voor nieuwe woningen, buiten het bestaande bebouwd gebied, wordt in Almen uitgegaan van een plancapaciteit van 10 tot 20 woningen.

Aantal	Kern
	Almen
Huidige plannen	22
Ambitie (ondergrens)	10
Ambitie (bovengrens)	20
Totaal (ondergrens)	32
Totaal (bovengrens)	42

Tabel 11. Woningopgave nieuwe woningen tot 2030 Almen.

Verschuivingen zijn uiteraard mogelijk . Met de bestaande plannen zullen deze woningen op herstructureringslocaties en deels op mogelijke inbreidingslocaties worden gerealiseerd, die zich de komende jaren wellicht voordoen. Een deel (naar schatting 12 tot 15 woningen is de schatting) kan op de uitbreidingslocatie fase 2B een plek krijgen (zie ook navolgende hoofdstuk).

Het leeuwendeel van behoefte voor Almen zal gaan om huisvesting vanuit de eigen behoefte en in mindere mate vanuit het voorzien van een woningbehoefte voor mensen van buiten Almen.

4. Woningbouwopgave en doelgroep

4.1. Woningbouwprogramma Almen 2020 tot en met 2030

In voorgaande paragraaf 3.7 is dit onderdeel al uitgewerkt. Voor de kern Almen wordt uitgegaan van ca. 40 woningen voor de komende 10 jaar. Het merendeel kan in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd op bebouwde locaties. Naar verwachting gaat het om ca. 22 woningen op verschillende locaties. Mogelijke herontwikkellocaties zijn:

- Dorpsstraat 10: locatie voormalige museum boekdrukkunst
- Dorpsstraat 14: locatie garage Slettenhaar
- Berkelweg 2a: locatie brandweerkazerne
- Eventueel ander vastgoed dat in de toekomst voor herontwikkeling in aanmerking komt.

De gemeente is bereid om – op verzoek – mogelijkheden te scheppen voor woningbouw op deze herontwikkellocaties door wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente speelt hierin een faciliterende rol. Het initiatief voor herontwikkeling ligt bij de eigenaren zelf.

Mogelijke inbreidinglocaties:

Geen: Almen kent geen open plekken in de kern die voor woningbouw in aanmerking komen.

Mogelijke uitbreidingslocaties:

Naast de transformatielocaties wordt uitgegaan van ca. 12 tot maximaal 15 woningen voor het uitbreidingsgebied Almen fase 2b.

Vanuit het Dorpsplan Almen 2018-2022 zijn de volgende drie locaties aangedragen:

- Een schil achter Almen-Zuid 2b tot aan de Dorpsstraat;
- Een stuk grasland na het Elger, langs de Dorpsstraat;
- Een schil achter de Van Wassenaerlaan tot aan de Dorpsstraat.

4.2. Afweging woningbouwlocaties

Bij de vaststelling van de Woonvisie Lochem 2018-2025 heeft de gemeenteraad ook een afwegingskader vastgesteld om heldere keuzes te kunnen maken ten aanzien van aan welke woningbouwplannen medewerking wordt verleend. Kern van het afwegingskader is dat eerst wordt gekeken of in de woonbehoefte kan worden voorzien door bestaand vastgoed in de kernen te herontwikkelen. Biedt dat onvoldoende mogelijkheden, dan wordt gekeken naar open plekken in de kernen. Als dat ook onvoldoende ruimte biedt, komen uitbreidingslocaties aan de randen van de kernen in beeld. Daarnaast dienen de volgende vragen te worden beantwoord bij de afweging van een woningbouwplan:

1. Is er kwantitatief ruimte?
2. Is er sprake van een ruimtelijke urgentie?
3. Is er een kwalitatieve woonbehoefte?
4. Is er een alternatief?

Zoals gezegd kunnen de herontwikkellocaties in Almen gebruikt worden voor woningbouw. Uiteraard is daar per locatie nadere studie nodig naar de haalbaarheid en een passende invulling: zowel stedenbouwkundig als wat betreft type woningen.

Voor het bouwen voor Almense jongeren en andere woningzoekenden is een uitbreidingslocatie noodzakelijk. Onder meer omdat het vanuit financieel oogpunt naar verwachting niet mogelijk is om op de herontwikkellocaties betaalbare woningen voor starters te kunnen realiseren. De kosten voor sloop en herontwikkeling zijn vaak zodanig hoog dat het niet lukt om betaalbare woningen te realiseren, zeker op kleinere locaties. Bovendien is het nog de vraag of de herontwikkellocaties voldoende groot zijn om in de woonbehoefte van de starters te voorzien. Dit is uiteraard afhankelijk van het aantal jongeren dat wil instappen in een woningbouwproject. Naar verwachting bestaat inmiddels voldoende behoefte aan dit soort woningen in Almen. De gemeente hanteert voor betaalbare koopwoningen (tot € 190.000) een kavelprijs van € 25.000,- exclusief BTW. Voor dergelijke grondprijzen is het mogelijk lastig een financieel sluitend plan te ontwikkelen. Het is aan de gemeenteraad om in de verdere uitwerking van het uitbreidingsplan fase

2b de randvoorwaarden voor ontwikkeling vast te stellen. Dat geldt ook voor de financiële uitgangspunten.

Welke uitbreidingslocatie?

De gemeente Lochem streeft er naar woningen zo dicht mogelijk tegen de kern aan te bouwen, en zo dicht mogelijk bij de meeste voorzieningen. Dat leidt tot de volgende beoordeling van de verschillende genoemde uitbreidingslocaties:

Het stuk grasland na het Elger, langs de Dorpsstraat en de schil achter Almen-Zuid 2b tot aan de Dorpsstraat liggen betrekkelijk ver van de voorzieningen in Almen. Bovendien leidt woningbouw op deze locaties tot een uitbreiding van Almen die maar beperkt aansluit op de bestaande kern. Dit sluit niet aan bij een geconcentreerde ontwikkeling. Dit geldt in minder mate voor de schil van de Van Wassenaerlaan tot aan de Dorpsstraat. Voor deze locatie geldt dat die gelegen is op de lagere gronden van een voormalige Berkelmeander. Er is hier sprake van een duidelijk rand langs de achtertuinen van de Van Wassenaerlaan. Vanuit landschappelijk oogpunt is het zonde om deze duidelijke rand door woningbouw aan het zicht te onttrekken. Bovendien zijn de mogelijkheden voor woningbouw hier beperkt: de zone is op veel plekken behoorlijk smal vanwege de nabij gelegen aardgastransportleiding en de bijbehorende beschermingszone. Voor al deze locaties geldt dat ze nooit zijn opgenomen in gemeentelijke structuurvisies. Dit betekent dat ontwikkeling van deze plekken voor omwonenden niet te voorzien was en daardoor kan leiden tot planschade. Dit leidt weer tot hogere planontwikkelingskosten.

De locaties Almen-Zuid fase 2b en Almen-Noord zijn al vele jaren genoemd als mogelijke woningbouwlocaties in structuurvisies van de gemeente Lochem en de voormalige gemeente Lochem.

De gemeente Lochem heeft de voorkeur om de locatie Almen-Zuid fase 2b te gebruiken. Deze locatie sluit direct aan op het grootste deel van de kern van Almen en ligt dicht bij de meeste voorzieningen. Wat meespeelt is dat de locatie al in gemeentelijk eigendom is en dus niet meer aangekocht hoeft te worden. Hier kan ook gemakkelijk voor gekozen worden om een deel van de locatie te ontwikkelen als er niet direct voldoende behoefte is. Een gedeeltelijke of gefaseerde ontwikkeling is mogelijk.

De Scheggertdijk wordt –afgezien van de locatie Doornberg Recycling – vooralsnog niet gezien als locatie voor woningbouw. Eerst wordt in 2021-2022 een visie op de Scheggertdijk ontwikkeld, waarin nader richting wordt gegeven aan de ruimtelijke ontwikkelingen op dit deel. Dit mede naar aanleiding van planinitiatieven en vragen om ontwikkelingsmogelijkheden van initiatiefnemers op deze locatie.



Afbeelding 1:

In navolgende wordt op hoofdlijnen per doelgroep verder uitgewerkt hoe die opgave eruit ziet.

4.3. Jongeren

Voor de Almense jongeren wordt vooralsnog ingezet op een project voor circa 6 grondgebonden woningen in de prijsklasse € 180.000 tot € 250.000. Het is daarbij wel van belang om de woonbehoefte van jongeren te blijven volgen en waar nodig om het programma bij te stellen. Ingezet wordt op een mix van rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen. Al is het huidige beeld dat het nauwelijks meer mogelijk is om twee-onder-een-kap woningen te bouwen voor minder dan € 250.000 gezien de stijgende bouwkosten en duurzaamheidseisen. Indien de Almense jongeren dit willen, is de gemeente bereid om collectief particulier opdrachtgeverschap te faciliteren door een begeleider aan te bieden. Een project voor betaalbare woningen staat overigens niet alleen open voor Almense jongeren. Het is ook bedoeld voor jongeren met een sociaal-economische binding met Almen. Dit betekent dat ook jongeren die werken bij Almense bedrijven kunnen inschrijven.

Actie 1

De gemeente Lochem faciliteert de ontwikkeling van een project voor (vooralsnog) circa 6 grondgebonden woningen voor Almense jongeren. Bij de ontwikkeling worden de Almense jongeren en de VAB betrokken. Indien gewenst wordt ingezet op collectief particulier opdrachtgeverschap.

4.4. Senioren

Om de senioren in hun woningbehoefte te voorzien wordt voorgesteld om nader te onderzoeken welke Almense senioren graag een andere woning zouden willen, wat voor woningen dit moeten zijn en in welke prijsklasse deze moeten liggen. Het is nog te vroeg om een exact aantal woningen vast te leggen. Vooralsnog wordt rekening gehouden met 6 tot 10 woningen. Locaties die geschikt zijn voor de ontwikkeling van seniorenwoningen zijn die van garage Slettenhaar die in de toekomst vrijkomt, en de locatie van de huidige brandweerkazerne. Mogelijk komen er in de toekomst ook nog andere plekken vrij nabij de voorzieningen die geschikt zijn voor de bouw van seniorenwoningen.

Actie 2

De gemeente Lochem en de VAB doen gezamenlijk nader onderzoek naar de woonwensen van in Almen wonende senioren, om een goed beeld te krijgen van wat het aanbod aan te bouwen woningen moet zijn.

Actie 3

De gemeente Lochem en de VAB (vereniging Zorg en Welzijn) onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheid voor de realisatie van een kleinschalige woonzorgvoorziening voor zware zorg.



Afbeelding 2: ...

4.5. Sociale huursector

IJsseldal voor Wonen gaat de gemeente Lochem uit van stabilisatie van de voorraad sociale huurwoningen, dan wel lichte uitbreiding van de woningvoorraad in de grotere kernen. In 2020 wordt voor Almen een visie opgesteld zodat een concreter beeld ontstaat voor de ontwikkelingen in de kern. De gemeente en VAB worden daarbij betrokken. De VAB ziet graag dat het aantal sociale huurwoningen in Almen groeit en herontwikkeling van de bestaande en deels verouderde voorraad wordt onderzocht. De gemeente vindt het van belang dat de voorraad aansluit bij de behoefte. Het mag niet zo zijn dat woningzoekenden uit Almen worden gedwongen te verhuizen omdat ze er niet in slagen een sociale huurwoning te vinden in Almen.

Actie 4

IJsseldal Wonen werkt haar Strategisch Voorraad Beleid uit voor de kern Almen. Daarbij wordt een antwoord gegeven op de vraag of er woningen in aanmerking komen voor herontwikkeling, en wat nodig is om sociale huurwoningvoorraad te laten aansluiten bij de kwaliteitseisen van de huidige tijd en de behoefte vanuit Almen. De gemeente Lochem en de VAB worden betrokken bij de uitwerking.

4.6. Woningen in het buitengebied

In het buitengebied van Almen komen verspreid burgerwoningen voor. Een deel van de woningen is oorspronkelijk gebouwd als burgerwoning. Voor een deel gaat het om agrarische bedrijfswoningen die burgerwoning zijn geworden nadat de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd (FAB). En een beperkt aantal woningen zijn ontwikkeld in het kader van de Beleidsregeling Functieverandering Vrijkomende Agrarische Bebouwing, in ruil voor sloop van vrijgekomen stallen.

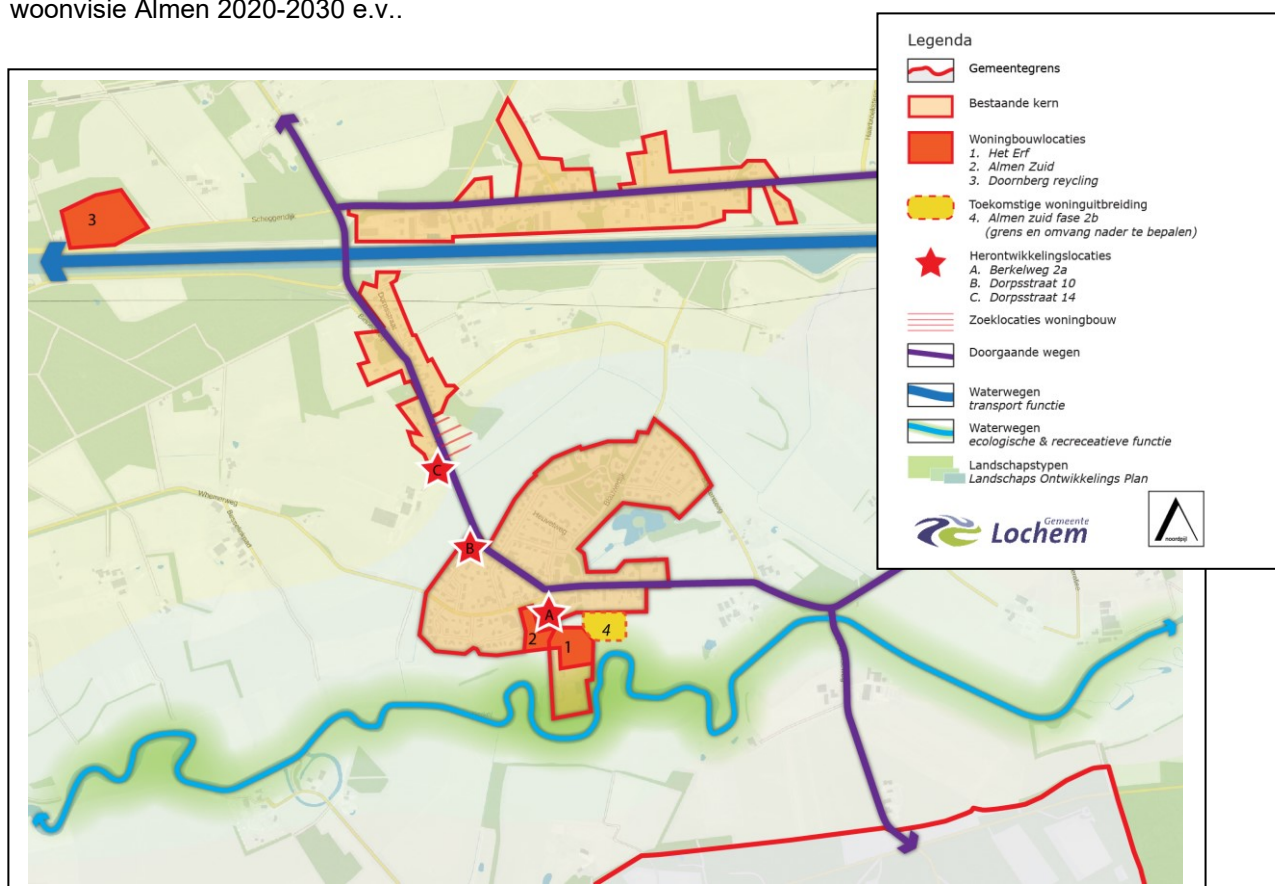
De gemeente Lochem hanteert een terughoudend ruimtelijk beleid ten aanzien van de bouw van burgerwoningen in het landelijk gebied. De twee uitzonderingen hierop zijn:

1. Het onder strikte voorwaarden toestaan van nieuwe burgerwoningen, in ruil voor de sloop voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (FAB-beleid).
2. De mogelijkheid om een woning met een inhoud van meer dan 900 kubieke meter te splitsen in twee woningen.

We merken dat er een groeiende vraag is aan woonvormen in het buitengebied. Hoewel we open staan voor vernieuwende woonvormen heeft ons huidige terughoudende beleid als gevolg dat we nog geen medewerking verlenen aan nieuwe initiatieven. In de in 2021 op te stellen Omgevingsvisie willen we ons huidige beleid ten aanzien van wonen in het buitengebied heroverwegen. Een voorbeeld is het idee om vrijkomend (agrarisch) vastgoed op te delen in meerdere wooneenheden, zodat ook mensen met een lager inkomen – zoals starters – de mogelijkheid hebben om in het buitengebied te wonen.

4.7. Kaart Woonvisie Almen 2020-2030 e.v.

De oorspronkelijke structuurvisiekaart van Almen is aangepast en afgestemd op onderhavige woonvisie Almen 2020-2030 e.v..



Afbeelding 3: Woonvisie Almen

5. Energietransitie

Lochem heeft de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. Hieronder verstaan we dat we binnen de gemeentegrenzen net zoveel energie duurzaam opgewekt wordt als dat er gebruikt wordt. Deze ambitie stelt ons voor de uitdaging om lokaal meer duurzame energie op te wekken, maar ook om meer energie te besparen. Op woningniveau betekent dit dat isolatie van belang is. De gemeente Lochem stimuleert isolatie door middel van de duurzaamheidslening, informatievoorziening door de vrijwillige energiecoaches en het Woningabonnement.

Een opgave die verbonden is met de ambitie van de gemeente Lochem, is om in 2050 aardgasvrij te zijn. Deze omslag in hoe we huizen verwarmen is een enorme opgave. Veel mensen die nu nog verwarmen en koken op aardgas, zullen de omslag als ingrijpend ervaren. Gemeenten moeten uiterlijk in 2021 een warmtevisie hebben gemaakt, waarin ze aangeven wanneer en hoe de wijken van het aardgas af gaan. Dat is een lastige opgave omdat nog onduidelijk is hoe die omslag het beste gemaakt kan worden. Dat geldt zeker voor de techniek – die nu volop in ontwikkeling is – en voor de financiering. Maar we weten ook nog niet hoe we onze inwoners het beste kunnen meenemen in die transitie.

Voor de woningbouw en woningvoorraad in Almen betekent de energietransitie het volgende:

- Nieuwbouwwoningen dienen allemaal aardgasvrij te zijn. Het is nog niet verplicht om woningen energieneutraal te bouwen. Op projectniveau zal bezien worden of het haalbaar is om dat te doen.
- We betrekken Almen in de ontwikkeling van de warmtevisie. Daarbij verwachten we nu dat de omslag stapsgewijs zal worden gemaakt. Waarbij in eerste instantie de nadruk ligt op de isolatie van woningen. Alleen goed geïsoleerde woningen kunnen namelijk straks zonder aardgas verwarmd worden.

Om duurzaam van het aardgas af te kunnen gaan, is het nodig om energie duurzaam te gaan opwekken. Alle regio's in Nederland – waaronder de regio Stedendriehoek (Cleantech Regio) – moeten in het kader van de Regionale Energie Strategie (3) een bod uitbrengen aan het Rijk over de bijdrage die zij denken te kunnen leveren aan de opwek van duurzame energie. Het gaat dan vooral om zonne-energie en windenergie. Uiteindelijk moet de RES leiden tot concrete projecten voor duurzame opwek van energie.

De duurzame opwek van energie volgt een apart traject waarin naar verwachting de dorpen in het eerste kwartaal van 2021 worden betrokken. Dat is ook het moment om van gedachten te wisselen over voorwaarden voor ontwikkeling van duurzame opwek.

Bijlage Nota van zienswijzen Woonvisie Almen

Nota zienswijze woonvisie Almen.

1. Inleiding

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

De reacties zijn in navolgende samengevat en beantwoord.

2. Zienswijzen

A. Buurtbewoners Het Erf (1-7, 18-22) en Dorpsstraat (38-58, even nummers).

Samenvatting

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

De gekozen uitbreidingsvoorkeur voor woningbouw wordt echter niet onderschreven. Reclamant is van mening dat die eerst in beeld gebracht moet worden welke mogelijkheden de herontwikkelingslocaties bieden, om zo duidelijkheid te krijgen of uitbreiding noodzakelijk is en hoeveel ruimte daarvoor nodig is. Naar oordeel van reclamant moet er eerst gedegen onderzoek plaatsvinden naar de alternatieven en mogelijkheden, alvorens gemeente een keuze maakt voor de uitbreiding in fase 2b. Inbreiden gaat boven uitbreiden is immers ook het credo van de woonvisie en geen onderzoek betekent dat er sprake is van een strijdigheid in de woonvisie, althans is de keuze voor uitbreiding strijdig met het gemeentelijk uitgangspunt.

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

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

Reactie gemeente Lochem

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

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

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

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

Het uitgangspunt “*eerst inbreiden, voor uitbreiden*” blijft van toepassing, maar vraagt niet om een uitgebreid woningbehoefte onderzoek, zoals reclamant veronderstelt. We gaan in onze woonvisie uit van ca. 12 tot 15 woningen, inclusief enkele starterswoningen. De kosten voor een herontwikkelingslocatie (aankoop, sloop, nieuwbouw) maakt dat herontwikkeling voor 6 starterswoningen op z'n minst heel moeizaam en naar verwachting onhaalbaar is. Ander punt is dat gemeente zich in dit soort processen ook faciliterend opstelt en niet zelf herontwikkelingslocaties ter hand neemt. Oftewel voor Almen geldt, gelijk aan de overige kernen, dat initiatiefnemers plannen voor herontwikkeling aandragen en gemeente beoordeelt en faciliteert. Voor Almen is geen sprake van een actuele herontwikkelingslocatie, planinitiatieven etc. voor locaties. Daar staat tegenover dat de vraag naar (starters)woningen in Almen actueel is en vraagt om gemeentelijke inspanning. Los van dat gegeven blijft er binnen de regionale woonafspraken ook voldoende ruimte voor toevoeging van woningen op één of enkele herinvullingslocaties in het dorp. Indien zich de komende planperiode nieuwe invullingsmogelijkheden binnen het dorp voordoen zullen deze worden afgewogen. De woningbehoefte en de regionale woningafspraken en woonopgave voor de gemeente Lochem maakt dat alleen inbreiden niet voldoende is om voldoende woonplancapaciteit te realiseren, waarmee aan de woonopgave kan worden voldaan.

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

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

De afweging die ten grondslag ligt aan de keuze voor fase 2b als voorkeurslocatie hebben wij nog eens in de bijlage van deze beantwoording opgenomen. Met name stedenbouwkundig en vanuit volkshuisvestelijke overweging heeft de locatie fase 2b en voorkeur ten opzichte van de feestweide locatie Dorpsstraat 10.

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

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

B. Reclamant 2

Samenvatting

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

Reactie gemeente Lochem

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

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

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

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

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

3. Ambtshalve wijzigingen

De zienswijzen leiden niet tot inhoudelijke aanpassingen.

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

Bijlage 1 Vergelijk woningbouwlocaties Almen.

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

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

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

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

Voor beide locaties geldt dat er gebouwd zou gaan worden in een agrarisch beheerd weiland.

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

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

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

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

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

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

Tot slot de maatschappelijke haalbaarheid. Duidelijk is bij de bewoners van 't Erf en langs de Dorpsstraat bezwaar bestaat tegen woningbouw op fase 2b. In hoeverre dit het geval is bij de feestweide is niet duidelijk. Verwacht mag worden dat ook één of meerdere bewoners bezwaar zullen

hebben tegen het bebouwen van het weiland, maar wel in mindere getale dan voor fase 2b.

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