

Verslag bijeenkomst clustering Exel 30 november 2016

Namens de gemeenten zijn aanwezig de heren A. Roosken en A. de Bert. De heer Roosken is werkzaam bij het stedenbouwkundigbureau mRO en is ingehuurd door de gemeente.

De heer Roosken geeft een korte terugblik op onder andere het raadsbesluit van januari 2013 en de vorige bijeenkomst van 12 januari 2016 (zie ook bijgevoegde presentatie).

De suggesties en opmerkingen die zijn gemaakt tijdens deze bijeenkomst zijn in de afgelopen periode voor zover mogelijk verwerkt in het plan.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van januari zijn:

- Behoud van (circa 12) openbare parkeerplaatsen langs Oude Lochemseweg
- In- en uitrit van de ontsluitingsweg van het nieuwe woongebied is direct tegenover de bestaande ontsluiting 't Veld gebracht.
- Behoud profiel Oude Lochemseweg. De woningen langs de Oude Lochemseweg zijn op grotere afstand geplaatst (16m), zodat het profiel aan de westzijde gelijk wordt aan het profiel aan de oostzijde.

Er zijn twee nieuwe verkavelingen gemaakt. Voor de financiële haalbaarheid van het plan is het aantal woningen niet leidend, mits de hoeveelheid uitgeefbare grond gelijk blijft. Wel vormt het raadsbesluit van januari 2013, dat uitgaat van 23 woningen, het kader, waarbinnen gewerkt moet worden. Van de woningen worden er 3 regulier uitgegeven en is er een rijtje van 5 starterswoningen opgenomen. De overige woningen zijn FAB woningen.

De volgende stap in het proces is om het plan inclusief (financiële) onderbouwing voor te leggen aan de gemeenteraad voor besluitvorming. De opmerkingen gemaakt tijdens de vorige en deze bijeenkomst worden eveneens voorgelegd aan de gemeenteraad. Wanneer de gemeenteraad instemt met het voorstel zal een bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

Opmerkingen van aanwezigen op plan:

- De onderbouwing voor de behoefte aan de geplande woningen wordt gemist. Er wordt alleen geredeneerd vanuit de behoefte aan FAB-locatie(s)/kavels en niet vanuit de reguliere woningbehoefte. Daarbij wordt opgemerkt dat de voorgestane uitbreiding maar liefst een toename van 33 % is ten opzichte van het huidig aantal woningen in Exel.

Op regionaal niveau worden afspraken gemaakt over de te bouwen woningen in gemeenten. Het plan past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Lochem. Daarnaast moet opgemerkt worden dat het plan een ontwikkeltermijn heeft van zeker 10 tot 15 jaar. In de onderbouwing van het bestemmingsplan zal nader worden ingegaan op de behoefte.

- Woningbouw is goed voor de toekomst van Exel, er zullen in de komende jaren geen reguliere woningbouwplannen komen. Dit is de enige mogelijkheid om nog enige groei voor het dorp te bewerkstelligen. Voor wat betreft de behoefte wordt er door enkele aanwezigen gewezen op het feit dat 't Veld ook een substantiële uitbreiding van het dorp was, de invulling ook twintig jaar heeft geduurd en het dorp hiermee blij was en is.

Het is inderdaad niet de verwachting dat er op korte of middellange termijn reguliere woningbouwmogelijkheden worden gecreëerd in Exel, anders dan de voorgestane ontwikkeling van de clusterlocatie.

- Wordt er een fasering aangebracht in het plan? Het is niet wenselijk om meerdere jaren met een bouwterrein te zitten. Start van de bouw langs de Oude Larenseweg ligt meer voor de hand dan bouw her en der op het totale terrein.

Over de fasering is nog geen besluit genomen. Wel is in de presentatie van de plannen aangegeven dat er een fasering aangebracht kan worden in het nog op te stellen bestemmingsplan. Bijvoorbeeld door eerst het deel westelijk van de nieuwe ontsluitingsweg te realiseren en pas daarna, naar gelang de behoefte, mogelijk de tweede fase, oostelijk van de nieuwe ontsluitingsweg.

- Worden de 3 reguliere woningen eerder gerealiseerd dan de FAB woningen?

De reguliere woningen zullen direct in de markt worden gezet, nadat de bestemmingsplanprocedure is afgerond. Of, en op welke termijn en hoeveel FAB woningen er in de komende jaren worden gerealiseerd is volledig afhankelijk van het aantal geïnteresseerden met een FAB bouwrecht. Het is bij gemeente bekend dat er nog een behoorlijk aantal eigenaren zijn met een nog niet gerealiseerd bouwrecht en er in de komende jaren nog vele agrarische bedrijven zullen stoppen. De verwachting is dan ook dat er behoefte zal zijn aan deze clusterlocatie.

- De procedures duren allemaal erg lang, kunnen deze niet korter en sneller? Zo kan er bijvoorbeeld binnen het gemeentelijk apparaat worden afgesproken dat alles op alles wordt gezet om deze clusterlocatie ook van de grond te krijgen

Tussen de vorige bijeenkomst en vanavond heeft inderdaad te veel tijd gezeten. Gemeente kan toezeggen dat we voor half december het verslag van deze avond (incl. presentatie) via de BEO aan de aanwezigen zullen toezenden. Behandeling van de onderbouwing in de gemeenteraad staat gepland voor maart 2017. Daarna zal zo spoedig mogelijk de bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

Binnen het gemeentelijk apparaat kan inderdaad een prioriteit aan deze ontwikkeling worden toegekend.

- Is de groenstrook tussen de achtertuinen aan de Exelseweg en de nieuwe woningen daadwerkelijk 10 meter?

Op grond van de kadastrale ondergrond is de afstand ingemeten en op 10 meter breedte ingetekend. Mogelijk dat bij de nadere uitwerking de situatie (ter plaatse) nader bekeken moet worden.

Overige opmerkingen vanuit de aanwezigen die meegenomen worden bij de verdere uitwerking van het plan:

- Inschijnende koplampen van ontsluiting thv Oude Lochemseweg 25/27, optie éénrichtingsverkeer of doodlopende weg vanaf kruising 't Veld/Oude Lochemseweg?
- Het terrein van de schoollocatie is hoger gelegen dan de tuinen van de woningen aan de Exelseweg. Ivm mogelijke inkijk in tuinen vanaf nieuwe woningen graag aandacht hiervoor.
- Het bestaande achterpad langs de achtertuinten van de woningen aan de Exelseweg dient gehandhaafd te blijven.
- Is er genoeg ruimte op de te handhaven openbare parkeerplaatsen langs de Oude Lochemseweg voor de auto met maaimachine van de gemeente?