

Aan de Raad van de gemeente Lochem

Afdeling: Ruimte Kenmerk: 2022-245087
Informatie bij: [REDACTED] Vergadering: 6 september 2022
Portefeuillehouder: [REDACTED]
Onderwerp: **Kernvisies wonen Harfsen, Laren en Lochem**

Voorstel

1. Vaststellen kernvisies Wonen via versneld proces besluitvorming
2. Vaststellen kernvisie Wonen Harfsen en Kring van Dorth
3. Vaststellen kernvisie Wonen Laren en Exel
4. Vaststellen kernvisie Wonen Lochem (inclusief Zwiep)
5. Vaststellen locaties Hessenweg en Lange Voren te Lochem voor alternatieve woonvormen, versnelde sociale woningbouw en/of tijdelijke huisvesting.

Inleiding

In het coalitieakkoord 2002- 2026 is het thema wonen als prioriteit opgenomen. Versnellen waar dat kan is de oproep. Het college is verzocht om op zo kort mogelijke termijn de kernvisies Wonen af te ronden. Het doel daarbij is dat na het vaststellen van de kernvisies de projecten en ruimtelijke procedures kunnen starten, zodat zo snel mogelijk de eerste schop de grond in kan. De eerste drie kernvisies Wonen voor Harfsen, Laren en Lochem zijn gereed en bieden we nu aan voor besluitvorming. De volgende vier kernvisies Wonen, voor Barchem, Eefde, Epse (inclusief Joppe) en Gorssel volgen aansluitend op het besluitvormingsproces van de eerste drie. De kernvisie Wonen voor Almen is vastgesteld op 25-5-2021.

Doel van de kernvisies Wonen

De woningnood is hoog. Ook in de gemeente Lochem is een grote behoefte aan woningen voor starters, ouderen en gezinnen. Daarom is nieuwbouw noodzakelijk. Het doel van de woningbouwplannen is naast een oplossing te bieden voor de woningnood in onze gemeente, de leefbaarheid in de kernen te behouden en deze waar mogelijk te vergroten. Deze kernvisies Wonen geven per kern helderheid over wat nodig is op het gebied van wonen. Hoe bereiken we een aanbod dat aansluit bij de behoefte? Het gaat daarbij om nieuwbouwwoningen, zowel in aantallen, type woningen en locaties voor de periode tot 2030. Daarnaast wordt ook gekeken naar de mogelijkheden van alternatieve woonvormen en transformatie van bestaande gebouwen in woningen. Bij alles wat we doen kijken we naar de koppeling tussen groen, bodem en water en wat de gevolgen zijn voor onze duurzame inrichting, klimaat en biodiversiteit.

Voortraject

Op 9 december 2020 is in de CleanTech Regio (CTR) de 'herijking van de regionale woonagenda' vastgesteld. Daarin is afgesproken dat de gemeente Lochem voor de periode tot 2030 een woningbouwopgave heeft tot het realiseren van 1.300 woningen. Over deze nieuwe afspraken binnen de CTR is de raad in december 2020 geïnformeerd. Aansluitend is tijdens een politieke avond in maart 2021 de Quicksan woningbouwprogrammering besproken. Daarin is ingegaan op de ontwikkeling van ons woonbeleid en het voornemen over de aanpak van woningbouwprogrammering. Duidelijk was dat er onvoldoende bestaande woningbouwlocaties en transformatielocaties beschikbaar waren om aan de opgave te kunnen voldoen. Er moest gezocht worden naar nieuwe locaties.

Verschillende processen werden gestart:

- **Vestigen van Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)** op zoekgebieden voor woningbouwlocaties. Dit verplicht de eigenaren om de aangewezen percelen bij verkoop eerst aan

de gemeente aan te bieden. Dit voorkomt dat grondspeculanten de grond opkopen en daarmee de prijs onnodig opdrijven. Hierdoor krijgt de gemeente de kans om grondposities te verwerven en betere mogelijkheden om het gewenste woningbouwprogramma te realiseren. Het college heeft op 24 juni 2021 de zoekgebieden voor woningbouw en de Wvg-gronden aangewezen en de raad heeft deze op 20 september 2021 vastgesteld. Dat maakte de weg vrij om openbaar over locaties te kunnen praten. Het aantal WVG locaties is meer dan benodigd voor de woningbouwopgave, maar heeft ook als doel om aan de hand van de uitkomsten van participatie-trajecten bij de verdere uitwerking keuzes te kunnen maken.

- **Opstellen van voorontwerp kernvisies Wonen** voor alle kernen. De kernvisies beschrijven het aantal te bouwen woningen, de mogelijke woningbouwlocaties per kern, prijsklassen en eigendomsverhoudingen. Op 25 mei 2021 is de kernvisie Wonen voor Almen al vastgesteld. De andere zeven kernvisies Wonen zijn als ambtelijk voorontwerp in voorjaar en zomer 2021 tegelijkertijd opgesteld. De zeven voorontwerp kernvisies Wonen zijn voorgelegd aan inwoners, organisaties en bedrijven in de periode augustus/september 2021. Deze participatieronde leverde 850 reacties op.

Op 4 oktober 2021 besloot de raad het proces rondom de kernvisies Wonen te pauzeren. De raad wilde eerst generieke strategische keuzes voor woningbouw binnen de gemeente Lochem vaststellen. Op 8 maart 2022 zijn de **'Strategische keuzes woningbouw'** vastgesteld als addendum op de woonvisie 2018-2025.

Hervatten kernvisies en besluitvorming Harfsen, Laren en Lochem

Daarna is het opstellen van de kernvisies Wonen hervat. De kernvisies Wonen Harfsen en Kring van Dorth, Laren en Exel en Lochem (inclusief Zwiep) zijn nu als eerste klaar. We vragen de raad deze vast te stellen. De laatste vier kernvisies Wonen volgen aansluitend op het besluitvormingsproces van deze eerste drie. De kernvisies Wonen zijn uniform van opzet: zij bestaan uit een beknopt visiedocument met als bijlage de reactienota en de ruimtelijke analyse.

De belangrijkste verschillen met de voorontwerp-kernvisies van medio 2021 zijn:

- Het document is beknopter: een aantal keuzes is al gemaakt in de door de raad vastgestelde Strategische keuzes woningbouw.
- Participatie-uitkomsten zijn meegewogen in de aantallen en de locatiekeuzes.
- Actualisering plancapaciteit 2021 t/m 2030, zie alinea hierna.
- Aansluiting gezocht bij het Coalitieakkoord 2022-2026:
 - Snel en betaalbaar bouwen (versnelde besluitvorming, zie voorstel 1)
 - Ruimtelijke kaders, waarbij groen, bodem en water leidend zijn.
- Definitieve locatiekeuzes. In het voorontwerp waren meerdere zoekgebieden opgenomen, nu wordt de locatiekeuze tot 2030 voorgesteld.

Gewenste plancapaciteit 2021 t/m 2030

Onderstaande tabel geeft inzicht in de gewenste plancapaciteit voor de periode 2021 t/m 2030. Afgesproken is om te sturen op een netto toevoeging van 1.300 woningen. We houden rekening met planuitval, en sturen daarom op een plancapaciteit van 130% zoals ook beschreven in het addendum 'Strategische keuzes woningbouw' van 8 maart 2022. In 2021 zijn netto 136 woningen toegevoegd.

Opgave	Nieuwbouw	Sloop	Netto
Gewenste netto woningbouw 2021 t/m 2030			1.300
Sturing op circa 30% extra plancapaciteit			400
Gewenste netto plancapaciteit (afgerond)			1.700
Gerealiseerd 2021	161	-25	136
Resterende opgave 2022 t/m 2030			1.564

Tabel 1: Gewenste plancapaciteit Lochem 2021 t/m 2030 en realisatie 2021

Tabel 2 geeft inzicht in hoe we de resterende opgave van circa 1.564 woningen in de periode 2022 t/m 2030 verwachten te realiseren. Per 1 januari 2022 waren er plannen voor circa 670 woningen. Dit zijn zowel harde als zachte plannen. Deze planningslijst is dynamisch, er gaan plannen af en er komen

nieuwe plannen bij. We verwachten nog nieuwe transformatieplannen, functieverandering agrarische bebouwing (FAB's) en woningsplitsing in het buitengebied. Op basis van ervaring rekenen we met 20 woningen in nieuwe nog onbekende plannen per jaar vanaf 2024. Ook vindt er sloop en vervangende nieuwbouw plaats, dit levert netto echter geen extra woningen op. Resteert een zoekopgave voor circa 760 woningen op nieuwe (uitleg-)locaties.

Daarnaast is met de raad besproken om een haalbaarheidsonderzoek te doen naar tijdelijke wooneenheden voor 10 jaar voor o.a. opvang van vluchtelingen. Die woningen blijven in aantal buiten deze woningbouwprogrammering.

Invulling resterende opgave 2022 t/m 2030	Nieuwbouw	Sloop	Netto
Woningbouwplannen op bekende locaties 2022-2030	722	-55	667
Reservering voor nieuwe (transformatie)plannen, FAB's en woningsplitsing	140		140
Verwachte vervanging (sloop-nieuwbouw)	280	-280	-
Zoekopgave nieuwe locaties	757		757
TOTAAL REGULIERE WONINGEN	1.899	-335	1.564
PM: Tijdelijke woningen motie 'Opvang, wat kan wel?'	pm		pm

Tabel 2: Invulling resterende woningbouwopgave Lochem 2022 t/m 2030

Tabel 3 geeft de beoogde woningbouwprogrammering weer per kern voor de gehele 10-jaarsperiode per kern.

Kern	Netto realisatie		Bekende sloop-plannen	Zoekopgave (uitleg)locaties	Totale netto plancapaciteit 2021 t/m 2030	Prognose		Totale plancapaciteit (130% van opgave)
	2021 (nieuwbouw minus onttrekkingen)	Bekende woningbouw-plannen 2022-2030				onbekende (transformatie) plannen/ FAB/ Woningssplitsing	Prognose onbekende sloop/ vervanging	
Almen	3	40	-2	-	41	pm	pm	
Barchem	12	29	-2	35	74	pm	pm	
Eefde	8	119	-1	70	196	pm	pm	
Epse/Joppe	5	12	-4	40	53	pm	pm	
Gorssel	9	99	-41	101	168	pm	pm	
Harfsen	-1	34	-	75	108	pm	pm	
Laren /Exel	10	57	-1	140	206	pm	pm	
Lochem	90	332	-4	300	718	pm	pm	
Totaal	136	722	-55	761	1.564	140	-	1.704

Tabel 3: Beoogde woningbouwprogrammering gemeente Lochem per kern 2021 t/m 2030

De verdeling van de totale plancapaciteit over de kernen is gebaseerd op het percentage inwoners van de kern t.o.v. het totaal aantal inwoners van de gemeente. Kleine afwijkingen daarop komen voort uit ruimtelijke mogelijkheden c.q. beperkingen, inzichten naar aanleiding van de participatie of specifieke volkshuisvestelijke opgaves. De verdeling over de kernen moet echter niet gezien worden als een harde afbakening, maar als een vertrekpunt voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties.

Beoogd maatschappelijk effect

De woningnood is hoog. Ook in de gemeente Lochem is een grote behoefte aan woningen voor starters, ouderen en gezinnen. We willen hieraan snel een oplossing kunnen bieden zodat onze inwoners een woning kunnen vinden die past bij hun behoeften en portemonnee.

De kernvisies Wonen geven perspectief op toekomstige woningbouw. Met de kernvisies Wonen kunnen de ruimtelijke procedures voor woningbouwlocaties starten. De procedures zullen nog wel de wettelijke doorlooptijd kennen. Nadat die procedures zijn afgerond start de daadwerkelijke realisatie.

Financiële consequenties

Na het vaststellen van de kernvisies (locaties en de woningbouwprogrammering) starten de projecten en worden de ruimtelijke procedures voorbereid. In de haalbaarheidsfase worden de kosten per locatie in beeld gebracht. Bepalend is ook of de locatie voor rekening en risico van een ontwikkelaar wordt ontwikkeld of door de gemeente. In het vervolgtraject zal het proces van 'tekenen en rekenen' gelijk oplopen. Dit helpt de plannen te optimaliseren en waar nodig bij te sturen.

Argumenten

1.1 Versnelde vaststelling van de kernvisies wonen is gewenst om sneller de schop in de grond te zetten.

Het proces van de kernvisies heeft in de loop van 2021 en 2022 forse vertraging opgelopen. Maatschappelijk en bestuurlijk is de roep om snelle woningbouw nog verder toegenomen. Binnen onze gemeente heeft zich dat o.a. geuit in de brief van 17 mei 2022 die de gezamenlijke dorpsraden hebben gestuurd aan de raad met daarin de oproep om de kernvisies zo snel mogelijk vast te stellen.

Oorspronkelijk was het ambtelijk beoogd om de kernvisies bij de raad aan te bieden na het volgen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, verder 'Awb')). Deze verwachting is uitgesproken in het ambtelijk voorontwerp van de kernvisies op basis waarvan in augustus en september 2021 de participatie is georganiseerd. Bij die beoogde procedure zouden kernvisies eerst ter visie worden gelegd, waarop het mogelijk is om zienswijzen in te dienen. Die zienswijzen moeten dan beantwoord worden met een nota van zienswijzen. Dat proces volgen, buiten vakantieperiodes, zou als gevolg hebben dat de kernvisies waarschijnlijk niet meer in kalenderjaar 2022 door de raad kunnen worden behandeld. Deze Awb-procedure is gebruikelijk bij ruimtelijke procedures zoals bestemmingsplannen.

De motivatie om de raad de voorliggende woonvisies zonder voorafgaande Awb-procedure aan te bieden is gelegen in het feit dat maximale snelheid maatschappelijk, bestuurlijk en volkshuisvestelijk gewenst is. Bovendien zijn kort na de periode van participatie de zoekgebieden door de raad vastgesteld bij het besluit over de Wvg-locaties, is het Addendum op de woonvisie vastgesteld door de raad en is de maatschappelijke noodzaak tot snelle woningbouw ondertussen nog verder toegenomen. Daar komt bij dat er participatie heeft plaats gevonden. Inwoners en andere belanghebbenden konden via verschillende kanalen (enquête, brieven, e-mail, inloopavonden en via dorpsraden) hun mening kenbaar te maken. Daar is, gelet op het feit dat er circa 850 reacties zijn ontvangen uitgebreid gebruik van gemaakt. Deze reacties zijn meegenomen bij de afronding van de kernvisies. Bovendien volgt na het vaststellen van de kernvisies Wonen vanzelfsprekend nog de reguliere ruimtelijke procedure bij verdere uitwerking van de locaties. Daarbij zal nadrukkelijk worden ingezet op participatie en is er in die procedure de gebruikelijke gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

1.2 Vaststellen van de kernvisies Wonen kan zonder Awb-procedure

Het is een bevoegdheid van de raad om locaties aan te wijzen. Daar geldt volgens de Wet ruimtelijke ordening geen wettelijke procedure voor. Als de raad locaties vaststelt is dat voldoende voor het opstellen van bestemmingsplannen en de vereiste onderbouwing voor de Wvg-locaties binnen de termijn van 3 jaar.

1.3 De vastgestelde kernvisies Wonen hebben de status van een thematische structuurvisie.

De kernvisies Wonen worden gepubliceerd en hebben na vaststelling de status van een (thematische) structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De kernvisies Wonen zijn daarmee een beleidskader voor toetsing bij ruimtelijke initiatieven en basis voor ruimtelijke procedures. De gekozen woningbouwlocaties vervangen voor de kernen Harfsen, Laren en Lochem de zoekgebieden woningbouw uit de Ruimtelijke Structuurvisie Lochem 2012 – 2020.

2.1 In Harfsen - Kring van Dorth netto 108 woningen toevoegen en zoeken naar nieuwe locaties voor circa 75 woningen

In totaal kijken we voor Harfsen voor de periode tot 2030 naar een netto toevoeging van 108 woningen, waarvan circa 75 op nieuwe locaties. Het aantal van 108 woningen is 7% van de netto plancapaciteit voor de hele gemeente, in Harfsen - Kring van Dorth woont ongeveer 6% van het totaal aantal inwoners binnen onze gemeente. Het aantal woningen voor de uitbreidingslocatie is iets opgehoogd ten opzichte van het eerdere voorontwerp. Deze kleine verhoging is gedaan op basis van de participatie-uitkomsten. In Harfsen zijn relatief veel jongeren die ook graag in Harfsen willen blijven wonen. Dit blijkt uit een enquête die de jongeren hebben uitgezet. Hierop hebben 104 respondenten gereageerd, waarvan er 80 aangeven zeker in Harfsen te willen blijven wonen en 24 dit mogelijk van plan is. In de bestaande woningvoorraad is weinig aanbod aan betaalbare en kleinere woningen voor starters.

2.2 Voor het programma sluiten we aan bij de 'Strategische keuzes woningbouw'.

Voor het te realiseren woonprogramma in Harfsen sluiten we aan bij het programma in het Addendum op de Woonvisie (de Strategische keuzes woningbouw), die door de raad is vastgesteld op 8 maart

2022. Het streven is om bij de uitbreidingslocatie zo veel mogelijk in te zetten op het realiseren van woningen in het goedkope en betaalbare segment.

2.3 De voorkeurslocaties voor nieuwbouw in Harfsen zijn Harfsen Zuidwest en Harfsen West

In de kernvisie is een beschrijving opgenomen van de voorkeurslocaties Harfsen Zuidwest en West. Deze locaties zijn aangesloten op elkaar en vormen in de verdere uitwerking samen één uitbreidingsgebied. De motivatie voor de locaties is opgenomen in de ruimtelijke analyse als bijlage bij de kernvisie. De voorkeurslocaties bieden samen voldoende ruimte voor de woningbouwopgave voor Harfsen tot 2030.

2.4 De kernvisie is tot stand gekomen in afstemming met de Plaatselijk Belang Harfsen – Kring van Dorth en gesprekken met de jongerengroep Starterswoningen Harfsen

Ter voorbereiding op het voorontwerp en na vertaling van de participatie-uitkomsten heeft er afstemming plaats gevonden met de Plaatselijk Belang Harfsen - Kring van Dorth. Daarnaast is naar aanleiding van het voorontwerp in Harfsen een groep jongeren opgestaan onder de naam Starterswoningen Harfsen. Met de jongerengroep zijn meerdere gesprekken gevoerd over woonwensen en mogelijkheden. De gesprekken met de jongerengroep heeft geleid tot waardevolle input voor de huidige kernvisie.

3.1 In Laren en Exel netto 196 woningen toevoegen en zoeken naar nieuwe locaties voor circa 140 woningen

In totaal kijken we voor Laren en Exel voor de periode tot 2030 naar een netto toevoeging van 196 woningen (206 inclusief 2021), waarvan circa 140 op nieuwe locaties. Het aantal van 206 woningen is 13% van de netto plancapaciteit voor de hele gemeente, in Laren en Exel woont ook 13% van het totaal aantal inwoners van onze gemeente.

In Laren is door Wakker Laorne in 2019 en een Werkgroep jongeren in 2022 een enquête gehouden. Daaruit blijkt dat veel jongeren uit Laren op zoek zijn naar een woning en graag in Laren willen blijven wonen. Het merendeel is op zoek naar een betaalbare koopwoning, maar er is ook vraag naar huurwoningen en ook duurdere koopwoningen.

3.2 Voor het programma sluiten we aan bij de ‘Strategische keuzes woningbouw’.

Voor het te realiseren woonprogramma in Laren sluiten we aan bij het programma in het Addendum op de woonvisie (de Strategische keuzes woningbouw), die door de raad is vastgesteld op 8 maart 2022. Het streven is om bij de uitbreidingslocaties in te zetten op het realiseren van meer goedkopere woningen

3.3 De voorkeurslocaties voor nieuwbouw in Laren zijn Laren Noord en Laren Zuid

In de kernvisie is een beschrijving opgenomen van de voorkeurslocaties Laren Noord en Laren Zuid. De motivatie voor de locaties is opgenomen in de ruimtelijke analyse als bijlage bij de kernvisie. De voorkeurslocaties bieden samen voldoende ruimte voor de woningbouwopgave voor Laren tot 2030.

3.4 De kernvisie is tot stand gekomen in afstemming met Wakker Laorne

Ter voorbereiding op het voorontwerp hebben er al vanaf 2020 gesprekken plaats gevonden met de Werkgroep wonen van Wakker Laorne. Ter voorbereiding op de participatie is er ook over de kernvisies gesproken met Belangenvereniging Exel en omstreken. In Exel is, aanvullend op de schoollocatie en het FAB cluster, geen sprake van nieuwe uitbreidingsplannen. Daarom hebben verdere gesprekken alleen plaatsgevonden met Wakker Laorne. Daarnaast is in Laren een groep jongeren opgestaan die het belang van woningbouw voor jongeren in Laren behartigt. De jongerengroep heeft een enquête gehouden. De resultaten uit de enquête zijn verwerkt in de kernvisie Wonen Laren en Exel.

4.1 In Lochem netto 628 woningen toevoegen en zoeken naar nieuwe locaties voor circa 300 woningen

In totaal kijken we voor Lochem voor de periode tot 2030 naar een netto toevoeging van 628 woningen (718 inclusief 2021), waarvan circa 300 op nieuwe locaties. Het aantal van 718 woningen is 46% van de netto plancapaciteit voor de hele gemeente. In de kern Lochem woont 40% van het totaal aantal inwoners van onze gemeente.

Voor Lochem als centrum-kern waar de meeste voorzieningen zijn sturen we op een extra woningbouwopgave, met name voor huisvesting van doelgroepen die aangewezen zijn op sociale huur en ouderen.

4.2 Voor het programma sluiten we aan bij de 'Strategische keuzes woningbouw'.

Voor het te realiseren woonprogramma in Lochem sluiten we aan bij het programma in het Addendum op de woonvisie (de Strategische keuzes woningbouw), die door de raad is vastgesteld op 8 maart 2022. Het streven is om bij de uitbreidingslocatie in te zetten op het realiseren van meer goedkopere woningen, waarvan een substantieel deel voor sociale huurwoningen.

4.3 De voorkeurslocatie voor nieuwbouw in Lochem is Lochem Oost

In de kernvisie is een beschrijving opgenomen van de voorkeurslocatie Lochem Oost. De motivatie voor de locatie is opgenomen in de ruimtelijke analyse opgenomen als bijlage bij de kernvisie. De voorkeurslocatie biedt samen met de bestaande plannen voldoende ruimte voor de woningbouwopgave voor Lochem tot 2030.

5.1 De locaties Hessenweg en Lange Voren aan te wijzen als mogelijke locatie voor alternatieve woonvormen, versnelde sociale woningbouw en/of tijdelijke huisvesting

Aanvullend op de locatie Lochem Oost stellen we in de kernvisie Lochem voor om de locaties Hessenweg en Lange Voren (alleen gemeentelijk perceel) aan te wijzen als locaties waar alternatieve woonvormen, versnelde sociale woningbouw en/of tijdelijke huisvesting mogelijk is.

Bij het vaststellen van de Strategische keuzes woningbouw op 8 maart 2022 heeft de raad de motie alternatieve woonvormen aangenomen. Daarin wordt verzocht om een locatie aan te wijzen waar alternatieve woonvormen gerealiseerd kunnen worden. De andere reden voor extra locaties is ingegeven door de motie 'Opvang, wat kan wel' van 25 oktober 2021 die later is verbreed naar een brede groep van spoedzoekers die snel een (tijdelijke) woning nodig hebben. Om hierin te voorzien is gekeken naar locaties die aangewend kunnen worden voor tijdelijke woningen. In de kernvisie wonen Lochem is een beschrijving opgenomen van beide locaties: de motivatie voor de beide locaties is opgenomen in de ruimtelijke analyse als bijlage bij de kernvisie wonen Lochem.

5.2 De uitwerking van locaties voor tijdelijke woningen volgt bij het raadsvoorstel 'Opvang, wat kan wel'

Het aanwijzen van de extra locaties is een eerste stap in de uitwerking van de motie, zoals ook beschreven in de raadsmemo 'Opvang, wat kan wel' van 7 juni 2022. Verder uitwerking volgt in het raadsvoorstel dat is aangekondigd voor de tweede helft van 2022.

Risico's en kanttekeningen

1. Beperkingen op basis uitwerking plannen en/ of onderzoeken ruimtelijke procedure

Na het vaststellen van de kernvisies wonen worden de vervolg-processen gestart. Daarbij moet gedacht worden aan het bereiken van overeenstemming met grondeigenaren. En uiteraard het uitwerken van de plannen per locatie, inclusief financiële doorrekening. Daarna volgen de ruimtelijke procedures waarvoor ook onderzoeken plaats zullen gaan vinden voor o.a. flora en fauna, archeologie of externe veiligheid. De uitkomsten van de vervolg-procedures kunnen aanleiding zijn om vervolgonderzoek te doen waardoor de gewenste snelheid niet wordt behaald. Mogelijk kunnen deze uitkomsten in uitzonderlijke gevallen zelfs aanleiding zijn om af te zien van verdere ontwikkeling op de voorkeurslocaties.

2. Participatie en betrokkenheid inwoners en instanties verschilt per kern

Voor Harfsen en Laren heeft afstemming plaats gevonden met de dorpsraden. De afstemming met de dorpsraden is goed verlopen en hebben bijgedragen aan de afronding van de kernvisies Wonen. Voor alle kernen hebben inwoners en instanties kunnen reageren op het ambtelijk voorontwerp tijdens de participatie, het aantal reacties en daarmee afspiegeling van de inwoners verschilt per kern. Voor de kern Lochem is er geen sprake van een stadsraad die het algemeen belang van de kern vertegenwoordigt. Wel zijn er voor Lochem naast reacties van inwoners ook reacties binnen gekomen van een aantal instanties zoals de Industriële Kring Lochem, het Staring College, Vitens, Waterschap Rijn en IJssel en Woningcorporatie Viverion. Een uitwerking van de participatie is opgenomen als bijlage per kernvisie. Ook in het vervolgproces zal participatie een

belangrijk onderdeel blijven. In de ruimtelijke procedures is er voor een ieder de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

Uitvoering

Nadat de raad de kernvisies Wonen voor Harfsen, Laren en Lochem hebben vastgesteld wordt invulling gegeven aan het starten van vervolg processen, waaronder de ruimtelijke procedures. De stappen van het vervolgproces kunnen verschillen per locatie afhankelijk van de initiatiefnemer. Dat kan de gemeente zelf zijn bij gemeentelijk eigendom of in samenspraak met de grondeigenaar/ontwikkelaar.

Belangrijke stappen bij het vervolgproces zijn het vinden van overeenstemming tussen de grondeigenaren, het opstellen van de stedenbouwkundig plan met gelijktijdig financiële doorrekeningen en het doen van onderzoeken in het kader van ruimtelijke procedures.

Bij al deze stappen zal participatie een belangrijk onderdeel vormen. De omgeving zal expliciet gevraagd worden om mee te denken bij de uitwerking van de plannen. Als onderdeel van de ruimtelijke procedure zal het toekomstige bestemmingsplan (of omgevingsplan) met grondexploitatie aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

We streven naar zo snel mogelijke start van de woningbouw. Voor het doorlopen van bovenstaande stappen is wel tijd nodig, voor de ruimtelijke procedures moeten we rekening houden met wettelijke termijnen van circa 1 tot 3 jaar. Daarna kan de uitvoering, waaronder het bouwrijp maken, worden gestart.

De verdere invulling van de locatie voor tijdelijke huisvesting wordt meegenomen in het raadsvoorstel als uitwerking van de motie 'Opvang, wat kan wel'. Realisatie van tijdelijke wooneenheden kan door middel van een verkorte procedure. De inrichting van de locatie zal in afstemming met de omgeving plaats vinden.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd: De volgende stukken liggen voor u ter inzage:

Kernvisie Wonen Harfsen en Kring van Dorth
Kernvisie Wonen Laren en Exel
Kernvisie Wonen Lochem (inclusief Zwiep)

Lochem 5 juli 2022,

Burgemeester en wethouders van Lochem,

D. Kerkdijk
secretaris

S.W. van 't Erve
burgemeester