

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Verzonden: woensdag 20 april 2022 16:14

Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@sweco.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>

Onderwerp: Vertrouwelijke verkenning geschikte strategische grondposities

Hallo 5.1.2e,

Hierbij het drietal locaties waar gisteren over is gesproken in het college. Graag vertrouwelijk behandelen. In Laren hebben we geen grondposities.

Er zitten uiteraard nog veel mitsen en maren aan. Naast het zoeken naar locaties voor statushouders zoeken we ook naar geschikte woningbouwlocaties voor andere doelgroepen. Ik neem daarom ook 5.1.2e 5.1.2e mee in de cc van deze mail.

Het aantal benodigde woningen is ook nog onduidelijk. Al denk ik wel dat we de komende jaren nog behoefte zullen houden aan woningen waar je snel terecht kunt, desnoods met een tijdelijke huurovereenkomst.

De taakstelling van Lochem voor de eerste helft van 2022 was 30 (10 uit 2021 en 20 erbij voor de 1^e helft 2022). Hiervan zijn in januari/februari 2022 er 2 gerealiseerd. De achterstand dreigt dus verder op te lopen.

Mijn voorstel is om dit document vooral te benutten voor scenario's.

- Alle benodigde woningen op 1 locatie versus spreiden over meerdere locaties. Je krijgt zo een beeld van de grootte van de meest kansrijke locaties.
- Richtten op een mix van huishoudgroottes (zie rekenvoorbeeld) versus vooral op 1- en 2-persoonshuishoudens.
- Semipermanente huisvesting versus tijdelijk/verplaatsbaar voor 10 tot 15 jaar. Bij dat laatste horen ook tijdelijke huurovereenkomsten.

Verder is het ook goed om de evaluatie van de pilots flexibele huisvesting te betrekken:

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/flexwonen/documenten/rapporten/2022/04/12/eindevaluatie-pilots-flexibele-huisvesting>

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e | **Beleidsadviseur wonen gemeente Lochem | afdeling Ruimte**

Mobiel: 5.1.2e | 5.1.2e@lochem.nl

Postbus 17, 7240 AA LOCHEM | Hanzeweg 8, 7241 CR 5.1.2e | www.lochem.nl

Aanwezig: maandag, dinsdag, woensdagochtend, donderdag, vrijdagochtend

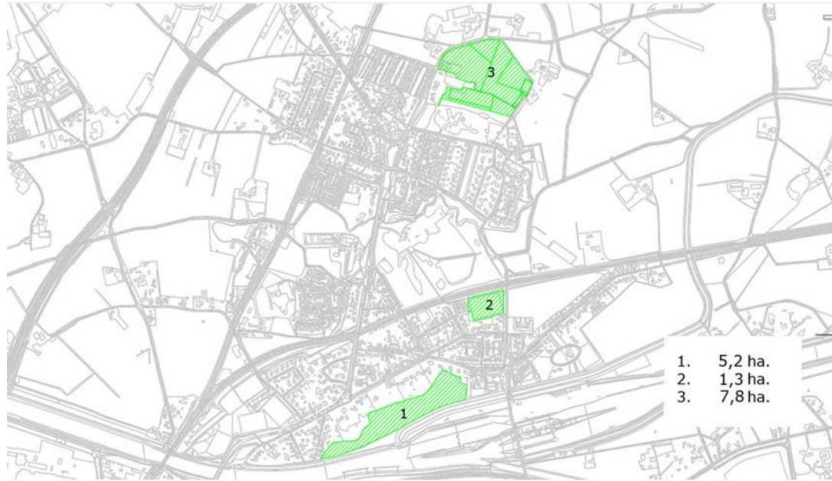
2. Criteria locaties

Eigendom:	Bij voorkeur gemeentelijke locaties of eventueel zoeklocaties woningbouw (Wvg gevestigd).
Oppervlakte perceel:	Minimaal 0,6 hectare.
Kernen:	Bij voorkeur in Eefde, Gorssel, Lochem ivm openbaar vervoer en aanwezigheid supermarkt/huisarts/apotheek. Eventueel in Laren (openbaar vervoer richting Lochem is aanwezig; de gemeente heeft echter geen eigen strategische locaties).
Ligging:	Voorkeur voor in of aan de kern Niet in structuurgroen kern (wandelgebied, groene beleving of GNN) Zo mogelijk in toekomst een definitieve woningbouwlocatie of daarop aansluitend; geen ander plan in voorbereiding voor deze locatie
Ontsluiting:	Ligging aan bestaande weg en aansluiting bij wijk
Juridisch:	Geen belemmeringen voor woningbouw
Financieel:	PM
Draagvlak:	PM, het NIMBY-effect is overal

	locatie	Kadastrummer	Gemeentelijk eigendom	Grootte (m2) (minimaal 6.000 m2)	Kern met voorzieningen	ligging	Locatie met toegankelijk structuurgroen in of aan de kern	Plannen in voorbereiding	In beeld voor toekomstige woningbouw	Ontsluiting (weg) aanwezig?	Geschikt voor dichtere bebouwing of groter gebouw	Draagvlak	Onderzoeken voor statushouders/spoedzoekers
1	Almen Zuid - 2B		ja	8.319	beperkt	aan kern	nee	ja	ja	ja	nee		nee
2	Eefde - Sportveld Detmerskazerne	GSL01 D4128	ja	13.152	ja	in kern	nee	nee	ja	ja	ja		ja
3	Eefde - Hoog Barge	diverse percelen	ja	43.000	ja	aan kern	nee	nee	nee	nee	nee		nee
4	Eefde - Spijk	diverse percelen	ja	28.000	ja	aan kern	ja	nee	nee	nee	nee		nee
5	Gorssel - Elfuursweg	GSL01 E1556	ja	24.870	ja	buiten kern	nee	nee	nee	ja	ja		mogelijk
6	Gorssel - Kamperweg	diverse percelen	ja	28.294	ja	aan kern	ja	nee	ja	nee	nee		nee
7	Gorssel - Kozakkenweg	GSL01 E6109	ja	5.860	ja	aan kern	nee	nee	nee	ja	nee		nee
8	Gorssel - Nikkelsbergweg/	GSL01 E385	ja	11.970	ja	in kern	mogelijk	nee	nee	ja	nee		nee
9	Gorssel - Smitskamp	GSL01 E8199	ja	25.000	ja	in kern	nee	nee	ja	ja	mogelijk		ja
10	Lochem-Oost		ja	42.000	ja	buiten kern	nee	nee	ja	nee	mogelijk		nee
11	Lochem - Kijksteeg Deedingsweerdweg	onbekend	ja	10.000	ja	in kern	ja	nee	ja	ja	nee		nee
12	Lochem - Lange Voren	LCM00 B6581	ja	15.529	ja	in kern	mogelijk	nee	ja	ja	mogelijk		ja

Eefde

Zoeklocaties kernvisie wonen



Meest geschikt voor statushouders/spoedzoekers: locatie 2

Eefde Sportveld Detmerskazerne
1,3 ha



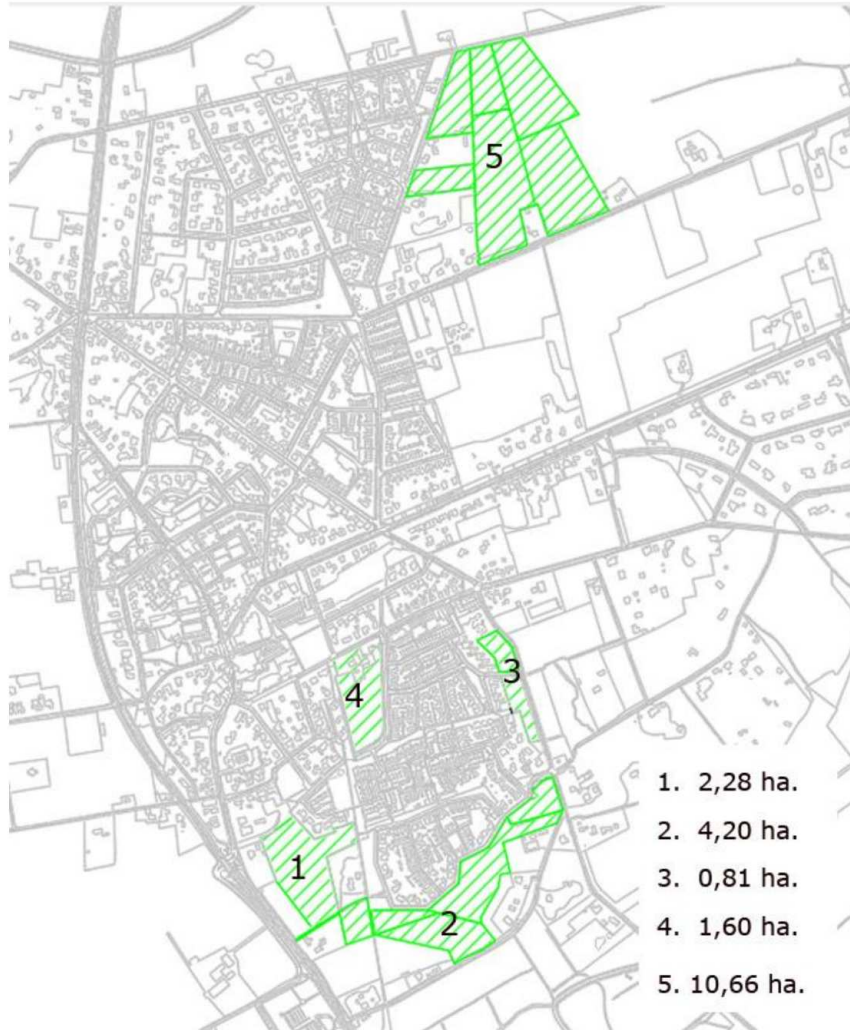
Afwegingen locatie 2

Sluit aan bij nieuwbouw Detmerskazerne (terrein oostelijk)
Afstand houden van spoor
Mogelijk de hoogte in



Gorsseel:

Zoeklocaties kernvisie wonen



Meest geschikt:

- Smitskamp (locatie 1): maar is ook in beeld voor woningbouw

Gorsseel Smitskamp 2,5 ha



Alternatieven: Elfuursweg (ten zuidoosten van locatie 5)
Nadeel is dat het buiten het dorp is gelegen, geen integratie.

Gorsseel Elfuursweg 2,4 ha



Lochem

Zoeklocaties kernvisie wonen



Meest geschikt:

- Lange Voren (noordelijk deel locatie 4)

Lochem Lange Voren 1,5 ha



Afwegingen locatie 4:

Terrein wordt ook gebruikt om te sporten

Ligging bij Paasberg, wordt als waardevol groen gezien.

Alternatief:

- Locatie tussen Stijgoord en locatie 3. Geen Wvg gevestigd, maar wordt ons wel aangeboden.

Ruimtebeslag woningen statushouders/spoedzoekers groen = variabele input

		Benodigde huizen	Personen	oppervlakte/ woning (m2)
Aanname aantal wooneenheden		50		
Alleenstaanden	40%	20	20	35
Tweepersoonshuishoudens	20%	10	20	50
Gezinnen (gemiddeld 5 personen)	40%	20	100	80
		50	140	
ruimte voor bergingen /trap/galerij etc	10%			
Totaal bebouwing				
Per laag (2 lagen)	2			

Benodigde perceelgrootte

Bebouwing	30%			
Groen/water/spelen/buitenruimte	45%			
Verharding (wegen, parkeren)	25%			
Benodigde grootte perceel				

oppervlakte privé buitenruimte (m2)	totaal opper woning (m2)	totaal opp (m2)
0	35	700
6	56	560
20	100	2,000
		3,260
		326
		3,586
		1,793

		1,793
		2,690
		1,494
		5,977

Verkenning gemeentelijke locaties voor huisvesting statushouders, spoedzoeker, :

	locatie	Kadasternummer	Gemeentelijk eigendom	Grootte (m2) (minimaal 6.000 m2)	Kern met voorzieningen
1	Almen Zuid - 2B		ja	8,319	beperkt
2	Eefde - Sportveld Detmerskazerne	GSL01 D4128	ja	13,152	ja
3	Eefde - Hoog Barge	diverse percelen	ja	43,000	ja
4	Eefde - Spijk	diverse percelen	ja	28,000	ja
5	Gorssel - Elfuursweg	GSL01 E1556	ja	24,870	ja
6	Gorssel - Kamperweg	diverse percelen	ja	28,294	ja
7	Gorssel - Kozakkenweg	GSL01 E6109	ja	5,860	ja
8	Gorssel - Nikkelsbergweg/	GSL01 E385	ja	11,970	ja
9	Gorssel - Smitskamp	GSL01 E8199	ja	25,000	ja
10	Lochem-Oost		ja	42,000	ja
11	Lochem - Kijksteeg Deedingsweerdweg	onbekend	ja	10,000	ja
12	Lochem - Lange Voren	LCM00 B6581	ja	15,529	ja

starters

ligging	Locatie met toegankelijk structuurgroen in of aan de kern	Plannen in voorbereiding	In beeld voor toekomstige woningbouw	Ontsluiting (weg) aanwezig?	Geschikt voor dichtere bebouwing of groter gebouw	Draagvlak	Onderzoeken voor statushouders/spoedzoekers
aan kern	nee	ja	ja	ja	nee		nee
in kern	nee	nee	ja	ja	ja		ja
aan kern	nee	nee	nee	nee	nee		nee
aan kern	ja	nee	nee	nee	nee		nee
buiten kern	nee	nee	nee	ja	ja		mogelijk
aan kern	ja	nee	ja	nee	nee		nee
aan kern	nee	nee	nee	ja	nee		nee
in kern	mogelijk	nee	nee	ja	nee		nee
in kern	nee	nee	ja	ja	mogelijk		ja
buiten kern	nee	nee	ja	nee	mogelijk		nee
in kern	ja	nee	ja	ja	nee		nee
in kern	mogelijk	nee	ja	ja	mogelijk		ja

opmerking

plan voor starters en senioren in voorbereiding
afstand houden van spoor
grenzend aan bebouwing en groene zone
bestemming 'groen' naast Sutfene, landgoederenzone
ligt niet aansluitend aan kern
paardenweitjes, smalle percelen
te klein; diep perceel; niet passend in bebouwing
afgevalen als zoeklocatie; wenslocatie voor jongeren of voor Knarrenhof
perceel is deels al bebouwd, sluit aan bij groene zone
perceel ligt geïsoleerd; ontwikkeling op dit terrein alleen niet mogelijk
niet geschikt ivm privaatrechtelijke belemmeringen
Groene helling Paasberg, wordt gebruikt om te sporten

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1