

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021

- Proces kernvisies tot nu toe, inclusief aanleiding
- Inhoud kernvisies
- Afstemmen vervolg

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021

Aanleiding en doorlopen stappen besluitvorming en communicatie raad (1)

- Vaststellen woonvisie 2018-2025 (september 2018)
- Besluit college instemmen herijking woonagenda CTR (8-12-2020)
- Memo raad – toelichting evaluatie woonagenda CTR (15-12-2020)
- Quicksan woningbouwprogrammering – memo aan de raad (college 2-3, raad 8-3)
- Politieke tafel 8 maart 2021 – memo december en quickscan: conclusie: voldoende geïnformeerd. Raad gaat graag verder in gesprek over o.a. locaties

Aanleiding en doorlopen stappen besluitvorming en communicatie raad (2)

- Uitnodiging met bijlage voor 28-4 (benoemd dat we raad graag mee nemen in proces en keuzes)
- Presentatie in het college ter voorbereiding op 28-4
- Besluit geheimhouding presentatie raad 28-4
- Vaststellen WVG locaties tbv woningbouwopgave
- Kadernota – grote opgave. Extra krediet 2021 en 2022
- BURAP – melding versneld visie voor alle kernen.
Budget voor onderzoek woningmarkt (tbv motie)
- Memo Proces kernvisies wonen en uitvoering motie
- Politieke avond 4 oktober: toezegging raadsvoorstel.

Proces tot nu toe (hoe keuzes gemaakt en welke stappen gezet)

- Inventarisatie bestaande plannen (700 woningen)
- Extra locaties voor woningen nodig: totaal $1.300 + 30\% = 1.700$
- Autonome transformatielocaties: 200-300 woningen
- Resteert op 'nieuwe' locaties: 700-800 woningen
- Houtskoolschets omgevingsvisie: wens van inwoners om in alle kernen nieuw te bouwen
- Voorstel verdeling over kernen obv inwonertal, demografie, behoefte, ruimtelijke mogelijkheden
- Eerste uitwerking gemaakt per kern, met aantallen, woningtypen en locaties
- Bespreking met dorpsraden en corporaties begin zomer
- Per medio augustus concept kernvisies digitaal openbaar beschikbaar, met publiciteit en vraag om reactieformulier in te vullen
- Stakeholders Lochem afzonderlijk geïnformeerd
- Inloopbijeenkomsten eind augustus/begin september, twee per kern
- Sluiting reactiemogelijkheid 13 september
- 742 ingevulde reactieformulieren plus 60 'open' reacties

- Basis is Woonagenda Cleantechregio
 - + 40 % extra woningbehoefte t.o.v agenda 2018
- Voor Lochem 1.300 nieuwe woningen t/m 2030
(600 vgl Primos, 400 inlopen woningtekort, 300 maatwerkafsprak)

Uitgangspunten vanuit de gemeente;

- Extra plancapaciteit creëren; 130 %. Dus 1.700 plancapaciteit nieuwe woningen.
- Huidige plannen;

Aantal		Totaal
Fase		Gemeente Lochem
Hard plan	37%	260
Zacht plan	42%	294
Initiatief	21%	145
Totaal		699

- Dus 1.700 minus 700 is plancapaciteit nieuwe woningen 1.000 woningen

Uitgangspunten vanuit de gemeente;

- Dus 1.000 plancapaciteit nieuwe woningen.
- Bouwen bij alle kernen.
- Verdeling op basis van mogelijkheden, huidige plannen, kernomvang;

Aantal	Kern			Epse &		Harfsen	Laren		
Ambitie	Almen	Barchem	Eefde	Joppe	Gorssel	& KvD	& Exel	Lochem	Totaal
Ondergrens	10	30	40	30	100	50	150	290	700
Bovengrens	20	35	50	40	120	60	155	320	800

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021, **kern Lochem**

De potentiële woonlocaties in kern Lochem en aantallen



Aantal	Kern	Totaal
	Lochem	Gemeente Lochem
Huidige plannen	361	699
Ambitie (ondergrens)	290	700
Ambitie (bovengrens)		800
Totaal (ondergrens)	651	1399
Totaal (bovengrens)	681	1499

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021, **kern Lochem**

De participatie

320 woningen

Verdeling

- Dat vind ik een prima aantal 60
- Ik zou graag zien dat er meer ... 16
- Ik zou graag zien dat er minde... 62



Woningtype	Koop	Huur	Totaal
Betaalbare woningen	20% (+5%)	20% (+5%)	40%
Middeldure woningen	30%	5%	35%
Dure woningen	25% (-10%)	0%	25%
Totaal	75%	25%	100%
Waarvan levensloopbestendig			30%

■ Prima ■ Meer ■ Minder ■ Geen mening

Wat vindt u van 15% betaalbare koopwoningen?

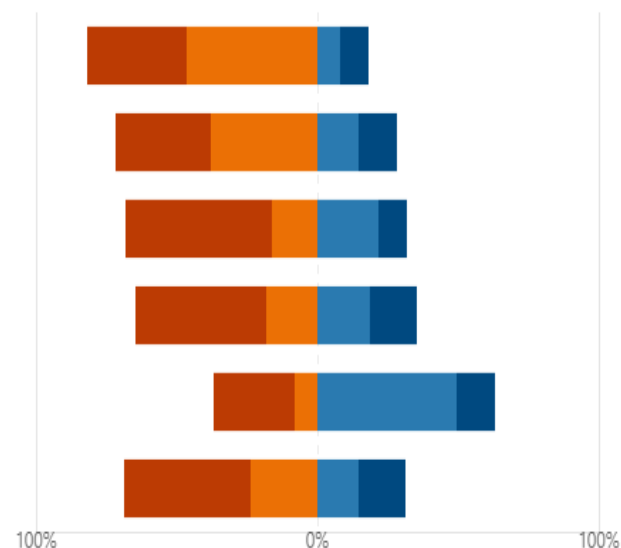
Wat vindt u van 15% betaalbare huurwoningen?

Wat vindt u van 30% middeldure koopwoningen?

Wat vindt u van 5% middeldure huurwoningen?

Wat vindt u van 35% dure koopwoningen?

Wat vindt u van 30% levensloopbestendige woningen?



De participatie



Locatie 1 (de Else) en locatie 3 (Lochem oost)
79 en 73 % positief.

Locatie 2 (Tusselerveen) 59 % positief. Vaak wordt
afbreuk als landschap als negatief punt benoemd.

Locatie 4 (Lange Voren) 70 % positief. Ook hier vaak
landschap als negatief punt

De keuzemogelijkheden

Uitgangspunt; 57 % uitgeefbaar aan wonen. 20 % verkeer en 23 % groen.
(is Schooneveld Laren, Heideveld Harfsen. Ruim opgezette wijken. i.o.m uitgangspunt Biodiversiteitsplan)

Type woning	Percentage	Percentage	Aantal	Kaveloppervlakte
	Voorontwerp	Ontwerp	woningen	
Betaalbare woning	30%	45%	128	120-200 m2 (160 m2)
Middeldure woning	25%	25%	112	200-300 m2 (250 m2)
Vrijstaande woningen	45%	30%	80	400-700 m2 (550 m2)
Totaal			320	

Woningtype	Koop	Huur	Totaal
Betaalbare woningen	20% (+5%)	20% (+5%)	40%
Middeldure woningen	30%	5%	35%
Dure woningen	25% (-10%)	0%	25%
Totaal	75%	25%	100%
Waarvan levensloopbestendig			30%

Nodig 16,2 ha.

De keuzemogelijkheden, nodig is 16,2 ha, is ca. 19 wo/ha



Locatie 2, Tusselerveen. Lastig te ontsluiten.

Ver van overige bebouwing. Deels in grondwaterbeschermingsgebied. Wordt in participatie niet hoog gewaardeerd.

Locatie 4, deels in waterwingebied. ☹️
Deel gemeente valt erbuiten.

Locatie 1 (de Else) kan het overgrote deel van de woningen opvangen. Locatie heeft stedenbouwkundig voorkeur. Verwachting is dat geluidproblematiek en aanwezige bos in gebied maakt dat deel van andere locatie nodig is. Maakt volledige uitplaatsing sportpark nodig/mogelijk.

Nieuw sportpark in Lochem oost. Nieuw toeristisch recreatief gebied.

Na 2030 ?? Weer nieuwe keuzen !

Locatie 3 Lochem oost. Voldoende groot. Deels in eigendom gemeente. Deel van overige gronden aangeboden in Wvg.

Lastig stedenbouwkundige aansluiting te vinden.
Na 2030 mogelijkheden.

De keuzemogelijkheden, nodig is 16,2 ha, is ca. 19 wo/ha



Locatie 3, Lochem oost kan het snelst worden opgepakt.
Westelijke gronden (Bronsvort makelaars) deels voor sport??

Locatie 1 met klein deel locatie 4?

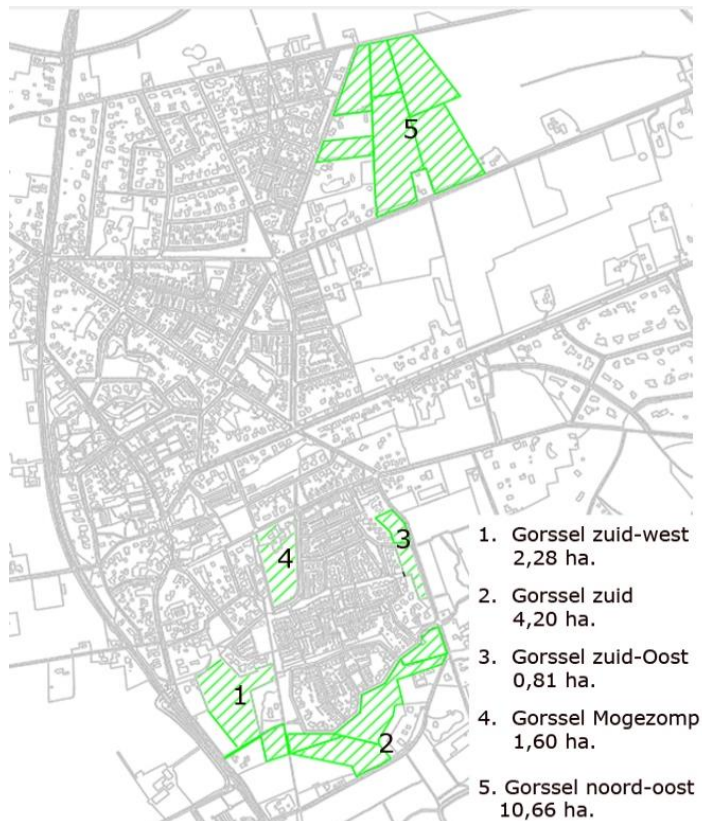
Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021,

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021, **kern Gorssel**

De potentiële woonlocaties in kern Gorssel en aantallen



Aantal	Gorssel	Gemeente Lochem
Huidige plannen	38	699
Doel (ondergrens)	100	700
Doel (bovengrens)	120	800
Totaal (ondergrens)	138	1399
Totaal (bovengrens)	158	1499

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021, **kern Gorssel**

De participatie

- Dat vind ik een prima aantal 80
- Ik zou graag zien dat er meer ... 29
- Ik zou graag zien dat er minde... 70



120 woningen

Woningtype	Koop	Huur	Totaal
Betaalbare woningen	25% (+5%)	30%	55% (+5%)
Middeldure woningen	10-25%	0-15%	25%
Dure woningen	20% (-5%)	0%	20% (-5%)
Totaal	70%	30%	100%
Waarvan levensloopbestendig			30%

Verdeling

■ Prima ■ Meer ■ Minder ■ Geen mening

Wat vindt u van 20% betaalbare koopwoningen?



Wat vindt u van 30% betaalbare huurwoningen?



Wat vindt u van 10-25% middeldure koopwoningen?



Wat vindt u van 0-15% middeldure huurwoningen?



Wat vindt u van 25% dure koopwoningen?



Wat vindt u van 30% levensloopbestendige woningen?

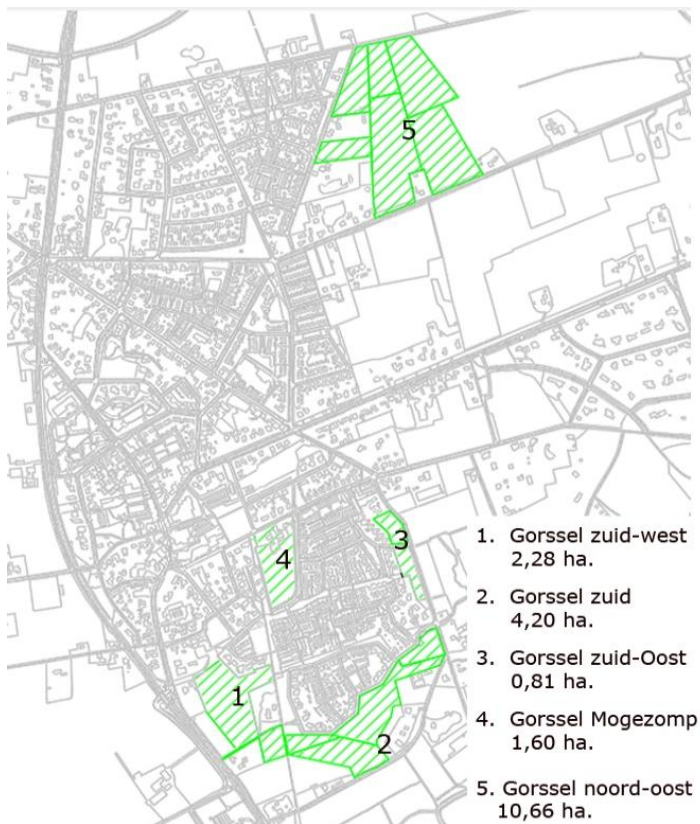


100%

0%

100%

De participatie



Het minst positief wordt gereageerd op de locaties 3 en 4. Slechts iets minder of net iets meer dan de helft van de reacties (47% respectievelijk 51%) is positief over deze locaties

Het draagvlak voor locatie 2 is met 59% duidelijk groter en op locatie 1 is bijna twee derde van de reacties positief (64%).

Locatie 5 is met afstand het meest gedragen in de enquête. 80 % merkt deze locatie aan als positief. (Maar 112 inwoners hebben zich verenigd in een open reactie en zijn tegen).

De keuzemogelijkheden, 5,5 ha is nodig , is 22 wo/ha



Locatie 4, Mogenzomp

- Inbreiding. Biedt goede mogelijkheden voor senioren, goedkopere segment.
- Veel weerstand. Opofferen groene gebieden. Kwaliteit Gorssel.

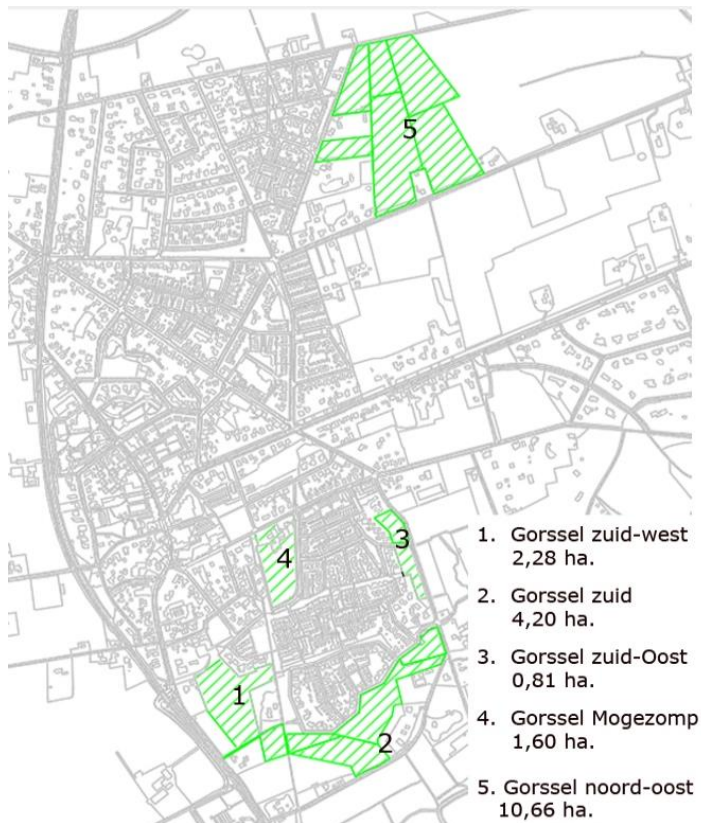
Locatie 2, Zuidelijk Grooterkamp.

- Relatief veel weerstand. Gronden niet aangeboden.
- Eerder juist afgestoten voor groene buffer.

Locatie 3, Paardenweitjes Kamperweg.

- Waardevol beeld, landschappelijke entree
- Proportionaliteit (10 woningen max in rij!)
- Brief gemeente 'structureel beeldbepalend groen'

De keuzemogelijkheden, 5,5 ha is nodig , is 5.1.2f wo/ha



Keuze??

- Geheel voldoen aan structuurvisie? alleen locatie 5.
- Deels inbreiden Locatie 1 en 5. biedt mogelijkheden voor goedkope segment.
- Idem en dan Locatie 1, deel van locatie 2, locatie 4 en op termijn starten met locatie 5.

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021,

De potentiële woonlocaties in kern Laren en aantallen



Aantal	Kern	Totaal
	Laren & Exel	Gemeente Lochem
Huidige plannen	26	699
Ambitie (ondergrens)	150	700
Ambitie (bovengrens)	155	800
Totaal (ondergrens)	176	1399
Totaal (bovengrens)	181	1499

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021, kern Laren

[Meer details](#)

De participatie

- Dat vind ik een prima aantal 65
- Ik zou graag zien dat er meer ... 49
- Ik zou graag zien dat er minde... 56



150 woningen

Verdeling

Woningtype	Koop	Huur	Totaal
Betaalbare woningen	30% (+5%)	15% (+10%)	45% (+15%)
Middeldure woningen	25%	0%	25%
Dure woningen	30% (-15%)	0%	30% (-15%)
Totaal	85% (-10%)	15% (+10%)	100%
Waarvan levensloopbestendig			35% (+ 5%)

■ Prima ■ Meer ■ Minder ■ Geen mening

Wat vindt u van 25% betaalbare koopwoningen?

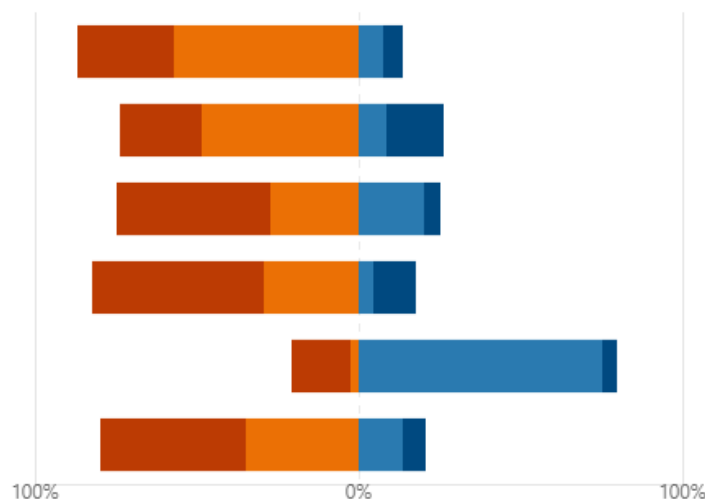
Wat vindt u van 5% betaalbare huurwoningen?

Wat vindt u van 25% middeldure koopwoningen?

Wat vindt u van 0% middeldure huurwoningen?

Wat vindt u van 45% dure koopwoningen?

Wat vindt u van 30% levensloopbestendige woningen?



De participatie



Locaties 2 en 3 komen op 79% respectievelijk 80% positieve reacties.

Locatie 1 heeft een lagere score. Mede vanuit landschap. 72% score

De keuzemogelijkheden, 7,88 ha is nodig, is 19 wo/ha



Locatie 1, noordelijk van de kern

- Landschappelijk waardevol, mooi gebied.
- In mindere mate geschikt voor rijen (goedkopere) woningen

Locatie2, zuidelijk van de kern

- Kan niet volledig worden benut. Geluid en clusterlocatie maken volledige invulling niet mogelijk.
- Geschikt voor alle segmenten

Locatie 3, westelijk kern.

- Kan alleen via Dev 5.1.2e worden ontsloten
- - Eigenaar overweegt aanbieding aan gemeente.

De keuzemogelijkheden, 7,88 ha is nodig, is 19 wo/ha



Keuze?

- Locatie 1 en 2 bieden voldoende omvang. Worden gedragen
- Locatie 2 en 1 en later locatie 2 eventueel bijschakelen, maar wellicht niet nodig?

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021,

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021, **kern Harfsen**

De potentiële woonlocaties in kern Harfsen en aantallen



Aantal	Kern	Totaal
	Harfsen & K v D	Gemeente Lochem
Huidige plannen	36	699
Ambitie (ondergrens)	50	700
Ambitie (bovengrens)	60	800
Totaal (ondergrens)	86	1399
Totaal (bovengrens)	96	1499

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021, **kern Harfsen**

De participatie

- Dat vind ik een prima aantal 46
- Ik zou graag zien dat er meer ... 86
- Ik zou graag zien dat er minde... 19



60 woningen

Verdeling

Woningtype	Koop	Huur	Totaal
Betaalbare woningen	35% (+10%)	10% (+5%)	45% (+15%)
Middeldure woningen	25%	10% (+10%)	35% (+10%)
Dure woningen	20% (-25%)	0%	20% (-25%)
Totaal	80% (-10%)	20% (+10%)	100%
Waarvan levensloopbestendig			30%

■ Prima ■ Meer ■ Minder ■ Geen mening

Wat vindt u van 25% betaalbare koopwoningen?

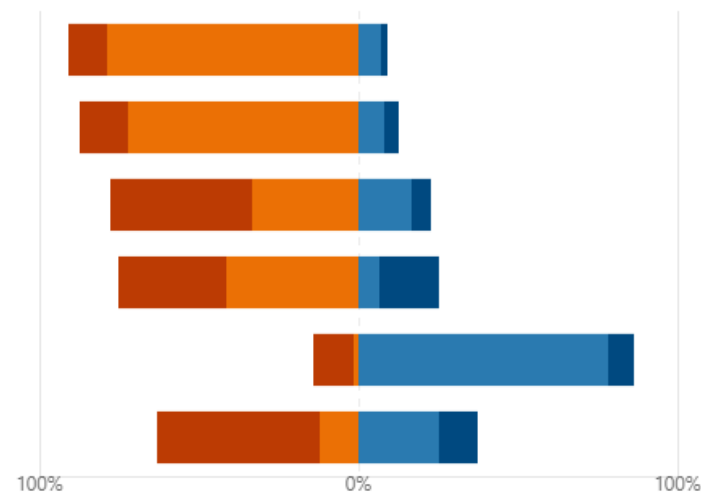
Wat vindt u van 5% betaalbare huurwoningen?

Wat vindt u van 25% middeldure koopwoningen?

Wat vindt u van 0% middeldure huurwoningen?

Wat vindt u van 45% dure koopwoningen?

Wat vindt u van 30% levensloopbestendige woningen?



De participatie



De locaties 1 en 2 komen op 77% respectievelijk 81%

De keuzemogelijkheden, 2,84 ha is nodig, is 21 wo/ha



Locatie 1, zuidelijk van de kern, westelijk Heideveld.

Kan mooi woon- en leefklimaat bieden.

Voldoende ruimte. Landschappelijke inpassing aandachtspunt.

Locatie 2, aan 5.1.2e.

In overeenstemming met structuurvisie, maar is te klein.

De keuzemogelijkheden, 2,84 ha is nodig, is 21 wo/ha

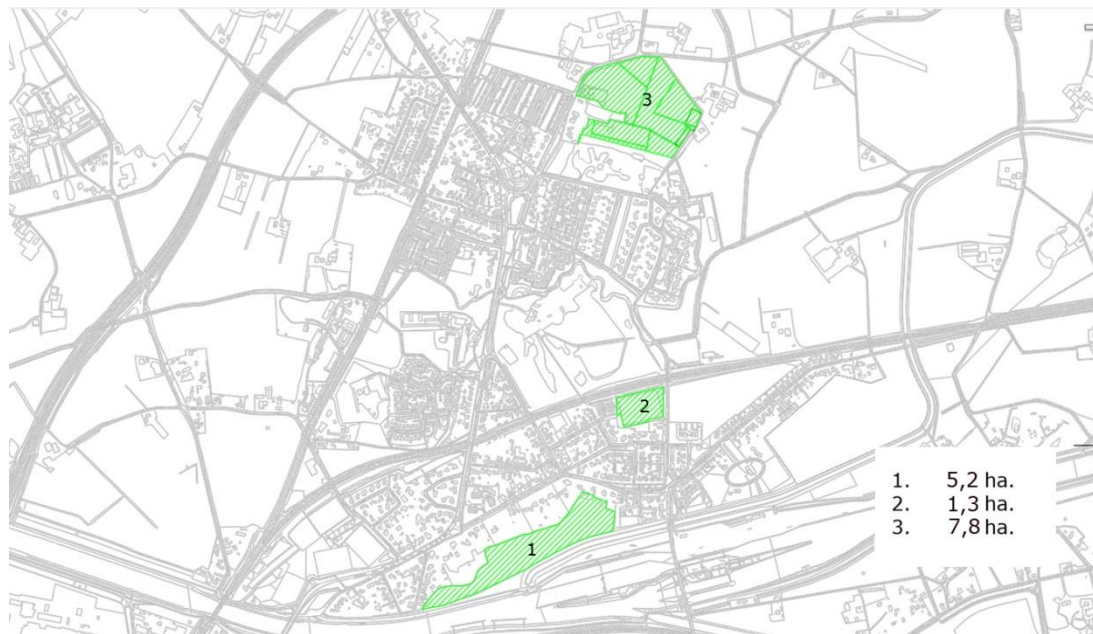


Keuze? Locatie 1?

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021,

De potentiële woonlocaties in kern Eefde en aantallen



Aantal	Kern	Totaal
	Eefde	Gemeente Lochem
Huidige plannen	159	699
Ambitie (ondergrens)	40	700
Ambitie (bovengrens)	50	800
Totaal (ondergrens)	199	1399
Totaal (bovengrens)	209	1499

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021, **kern Harfsen**

De participatie

- Dat vind ik een prima aantal 19
- Ik zou graag zien dat er meer ... 9
- Ik zou graag zien dat er minde... 9



50 woningen

Verdeling

Woningtype	Koop	Huur	Totaal
Betaalbare woningen	20% (+5%)	35%	55% (+5%)
Middeldure woningen	20%	10%	30%
Dure woningen	15% (-5%)	0%	15% (-5%)
Totaal	55%	45%	100%
Waarvan levensloopbestendig			35% (+ 5%)

Wat vindt u van 15% betaalbare koopwoningen?



Wat vindt u van 35% betaalbare huurwoningen?



Wat vindt u van 20% middeldure koopwoningen?



Wat vindt u van 10% middeldure huurwoningen?



Wat vindt u van 20% dure koopwoningen?



Wat vindt u van 30% levensloopbestendige woningen?

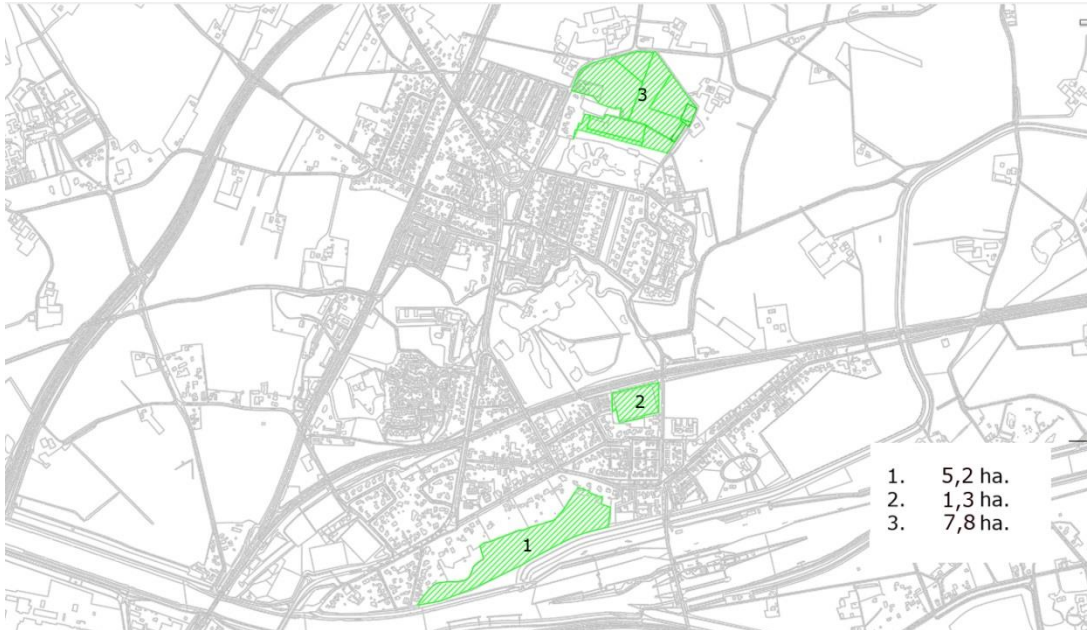


100%

0%

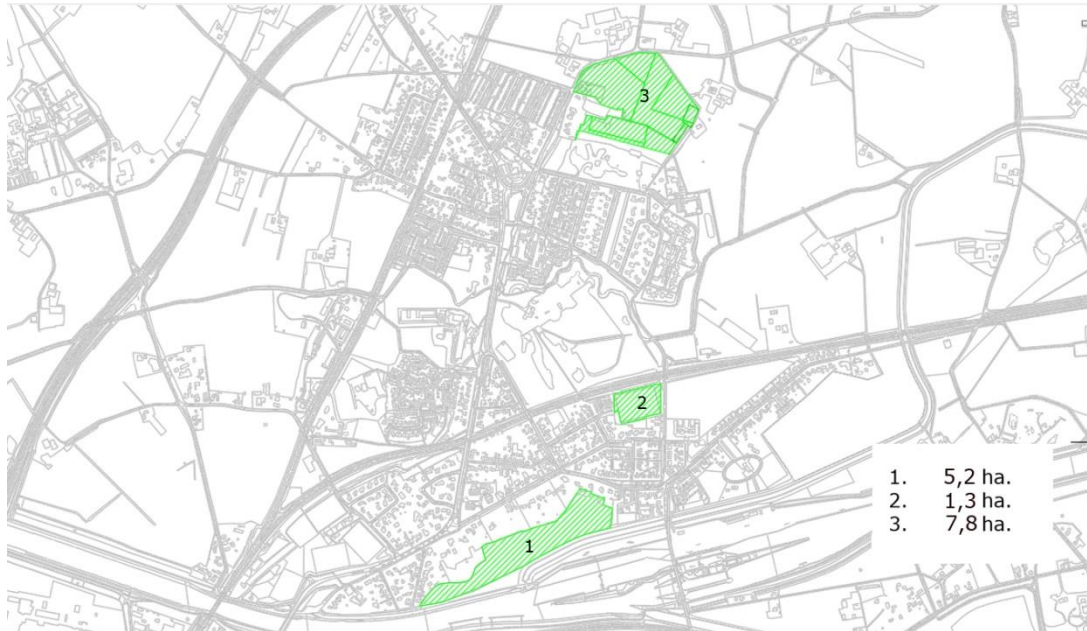
100%

De participatie



Locatie 3 scoort met 65% het laagst, de locaties 1 en 2 komen op 78% respectievelijk 81% positieve reacties

De keuzemogelijkheden, 2,15ha is nodig, is 23 wo/ha

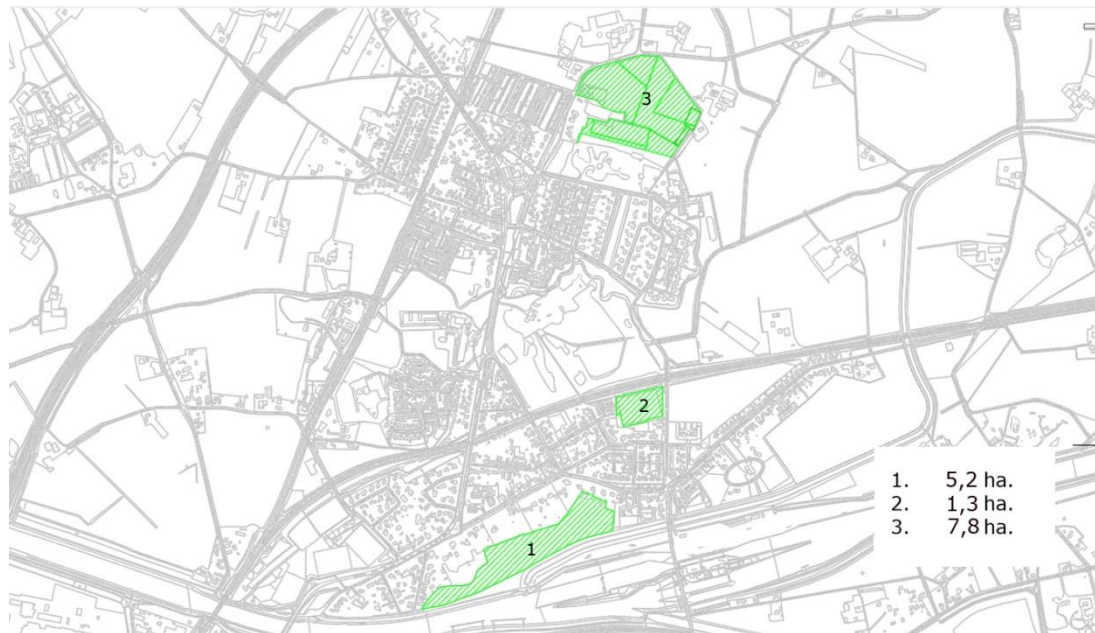


Locatie 2, voormalig sportpark Detmers. Gemeentelijk bezit. Kan voor alle doelgroepen. Omvang is te klein.

Locatie 1, Langs kanaal. Moeizamere ontsluiting. Zijn al plannen voor gemaakt. Mooi woon- en leefklimaat.

Locatie 3, scoort het laagst in participatie. Zit ook in de pacht. Wel gemeentelijk eigendom.

De keuzemogelijkheden, 2,15ha is nodig, is 5.1.2f wo/ha



Keuze? Locatie 2 starten, met name goedkope segment en bijschakelen met locatie 1?

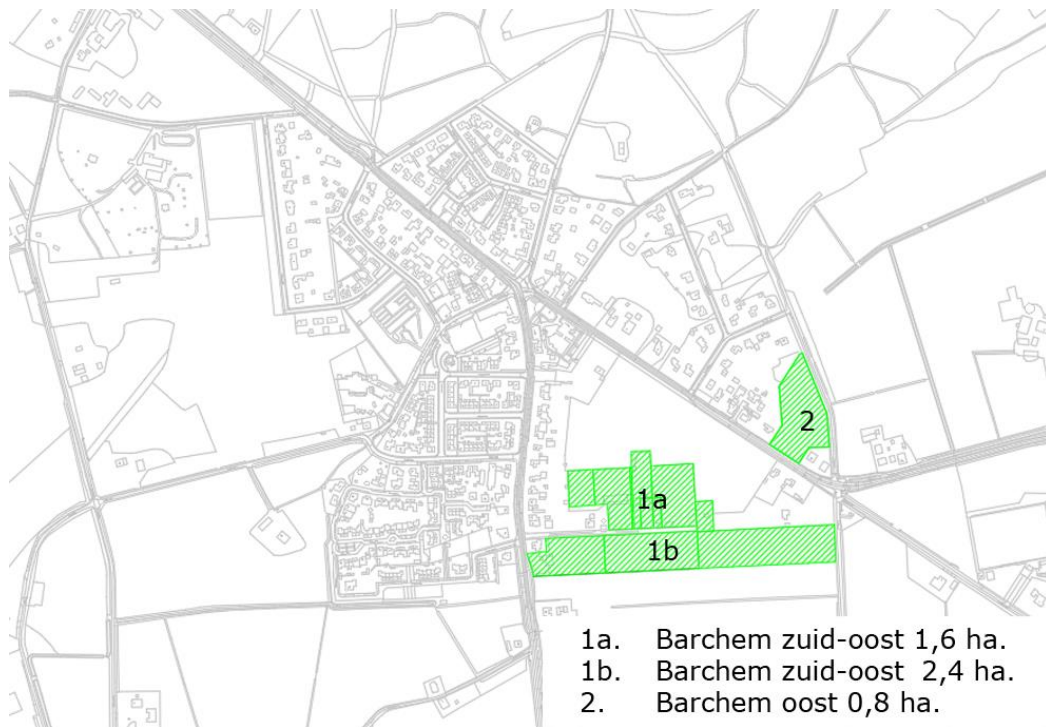
Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021,

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021, **kern Barchem**

De potentiële woonlocaties in kern Barchem en aantallen



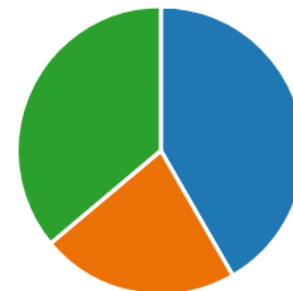
Aantal	Kern	Totaal
	Barchem	Gemeente Lochem
Huidige plannen	40	699
Ambitie (ondergrens)	30	700
Ambitie (bovgrens)	35	800
Totaal (ondergrens)	70	1399
Totaal (bovgrens)	75	1499

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021, **kern Barchem**

De participatie

- Dat vind ik een prima aantal 15
- Ik zou graag zien dat er meer ... 8
- Ik zou graag zien dat er minde... 13



35 woningen

Verdeling

Woningtype	Koop	Huur	Totaal
Betaalbare woningen	30% (+5%)	15% (+10%)	45% (+15%)
Middeldure woningen	25%	0%	25%
Dure woningen	30% (-15%)	0%	30% (-15%)
Totaal	85% (-10%)	15% (+10%)	100%
Waarvan levensloopbestendig			30%

■ Prima ■ Meer ■ Minder ■ Geen mening

Wat vindt u van 25% betaalbare koopwoningen?

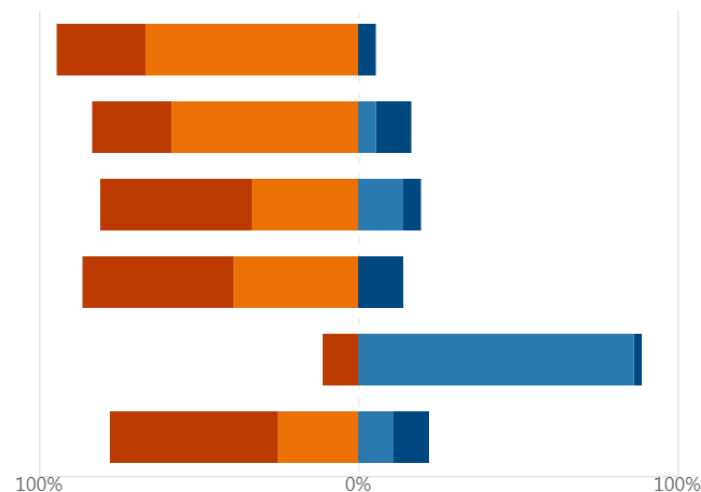
Wat vindt u van 5% betaalbare huurwoningen?

Wat vindt u van 25% middeldure koopwoningen?

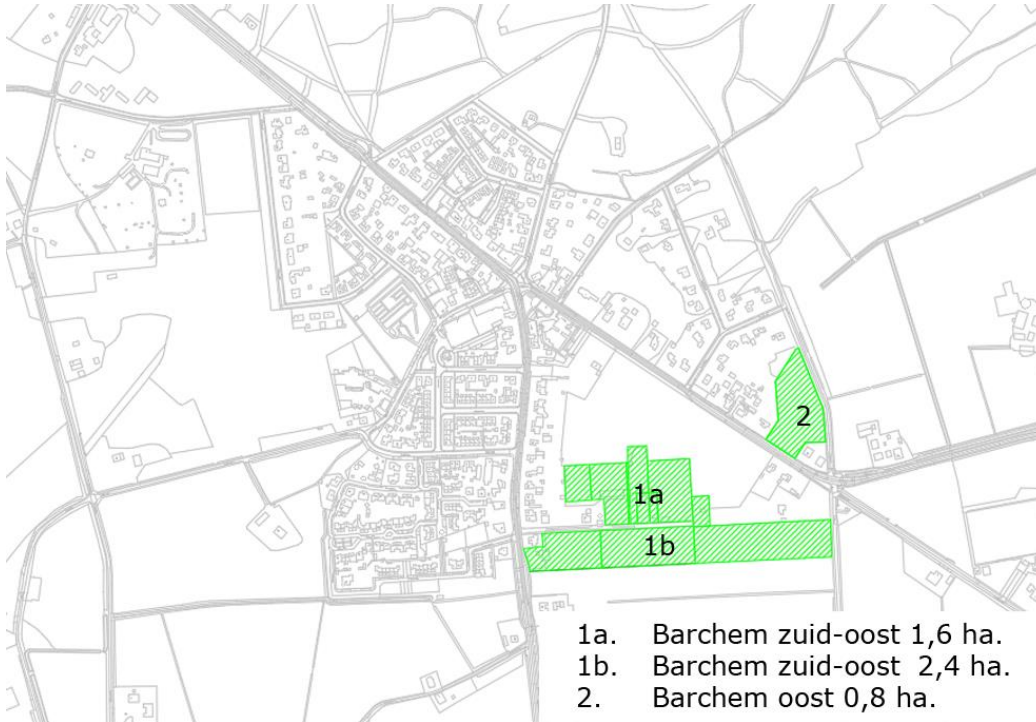
Wat vindt u van 0% middeldure huurwoningen?

Wat vindt u van 45% dure koopwoningen?

Wat vindt u van 30% levensloopbestendige woningen?

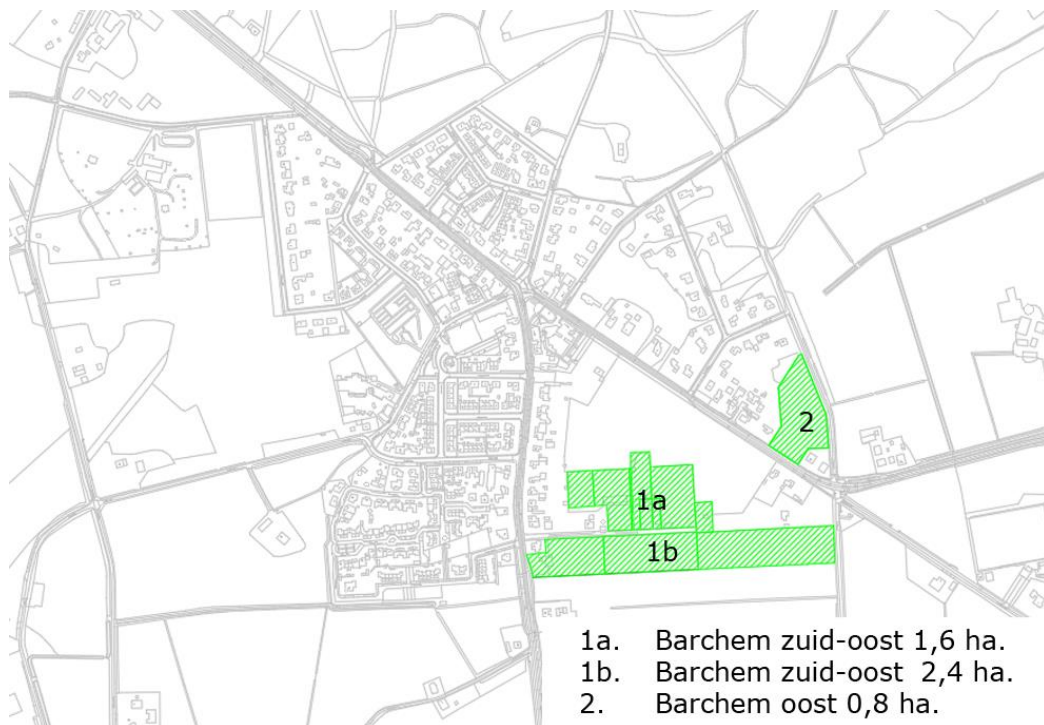


De participatie



Op de locaties 1a (67%) en 1b (69%) komen overwegend positieve reacties. De opvattingen over locatie 2 zijn net iets vaker negatief dan positief (47%). Met name vanuit verstoring entree, groene beeld van Barchem

De keuzemogelijkheden, 1,85 ha is nodig, is 19 wo/ha

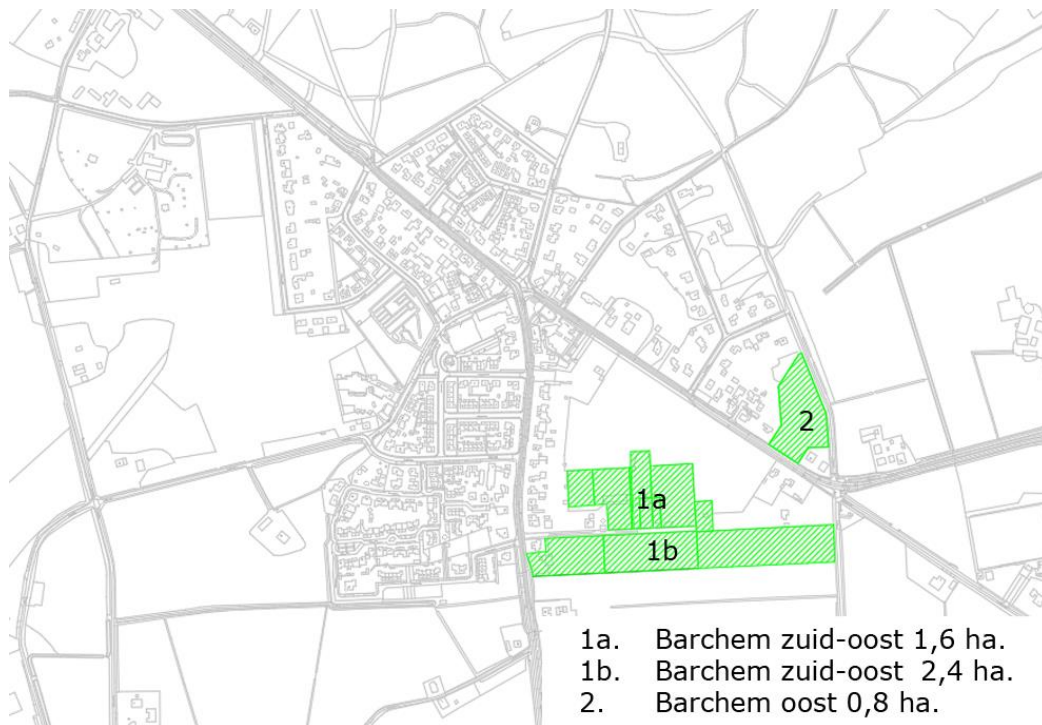


Locatie 1a, direct zuidelijk Barchemsebos. Moeilijker te verkavelen. Oppervlak te klein.

Locatie 1b, zuidkant Barchem. Voldoende omvang. Kan mooie rand worden. Alle woonsegmenten mogelijk. (woningen Barchemsebos verplaatsen??😊)

Locatie 2, kan alleen met doodlopende weg. Bosrand(weg) is mooie landschappelijke rand. Te klein voor alle woningen.

De keuzemogelijkheden, 1,85 ha is nodig, is 19 wo/ha



Keuze? Locatie 1b lijkt prima oplossing.

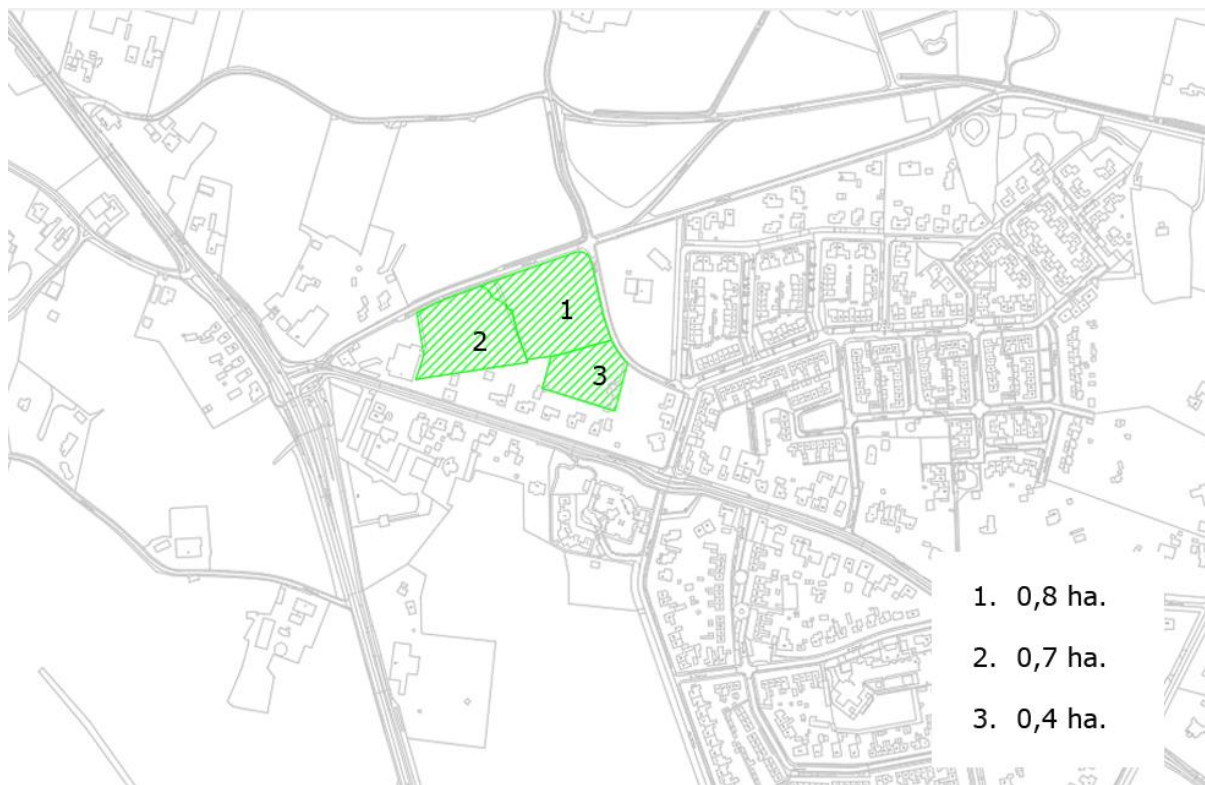
Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021,

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021, **kern Epse**

De potentiële woonlocaties in kern Epse en aantallen



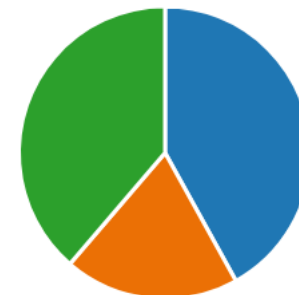
Aantal	Kern	Totaal
	Epse & Joppe	Gemeente Lochem
Huidige plannen	17	699
Ambitie (ondergrens)	30	700
Ambitie (bovengrens)	40	800
Totaal (ondergrens)	47	1399
Totaal (bovengrens)	57	1499

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021, kern Epse

De participatie

- Dat vind ik een prima aantal 13
- Ik zou graag zien dat er meer ... 6
- Ik zou graag zien dat er minde... 12



40 woningen

Verdeling

Woningtype	Koop	Huur	Totaal
Betaalbare woningen	25%	10% (+5%)	35% (+5%)
Middeldure woningen	25%	0%	25%
Dure woningen	40% (-5%)	0%	40% (-5%)
Totaal	90% (-5%)	10% (+5%)	100%
Waarvan levensloopbestendig			30%

■ Prima ■ Meer ■ Minder ■ Geen mening

Wat vindt u van 25% betaalbare koopwoningen?

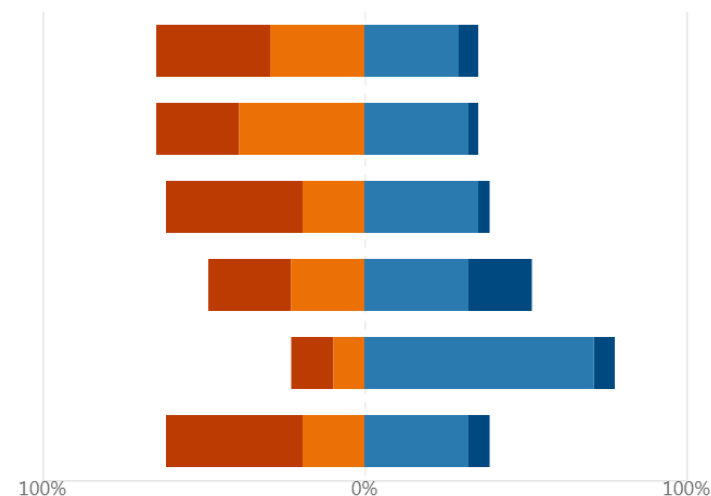
Wat vindt u van 5% betaalbare huurwoningen?

Wat vindt u van 25% middeldure koopwoningen?

Wat vindt u van 0% middeldure huurwoningen?

Wat vindt u van 45% dure koopwoningen?

Wat vindt u van 30% levensloopbestendige woningen?



De participatie

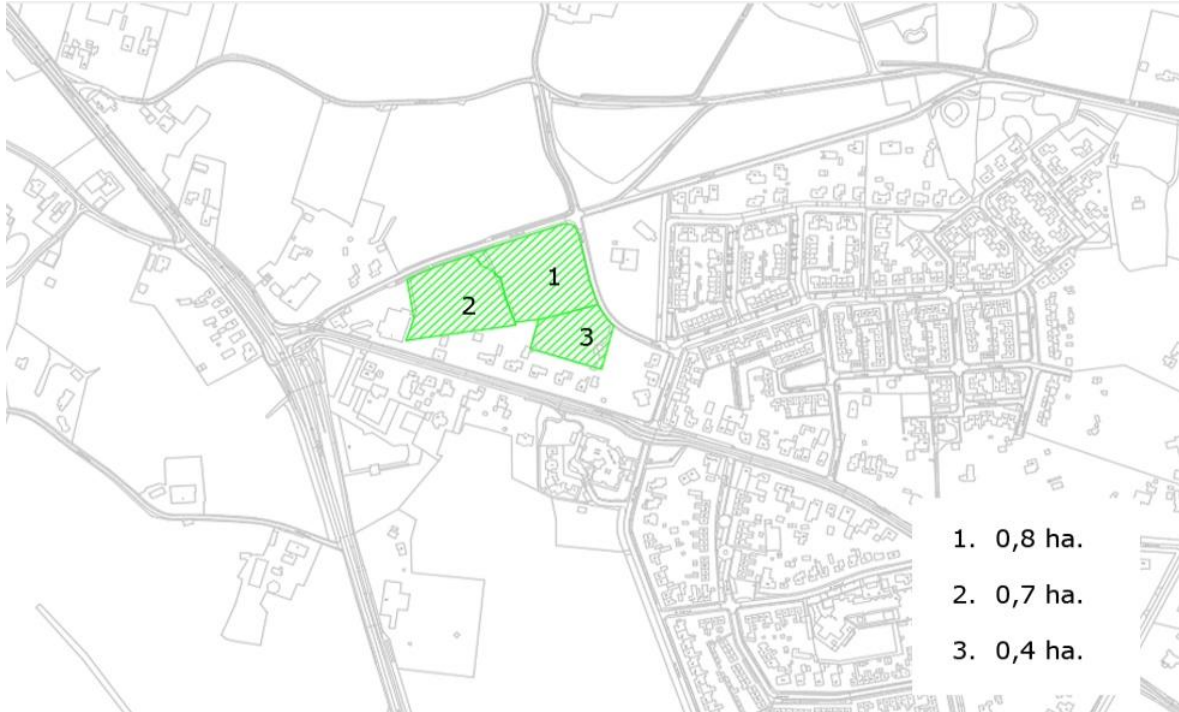


De reacties op de voorgestelde locatie is in Epse en Joppe overwegend positief, maar niet erg enthousiast in vergelijking met de meeste andere locaties. De locatie (1) scoort met 58% een meerderheid maar kent daarmee ook veel tegenstanders.

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021, **kern Epse**

De keuzemogelijkheden, 2,38 ha is nodig, is 17 wo/ha



Alle locaties zijn nodig, met een hogere dichtheid. Of 35 woningen ipv 40?

Kernvisies wonen gemeente Lochem

College B&W, 5 oktober 2021

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	24, 30
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	19, 37