

Aan de Raad van de gemeente Lochem

Afdeling: Ruimte Kenmerk: 2023-263544
Informatie bij: Wessel Ruiterkamp Vergadering: 11 april 2023
Portefeuillehouder: M. Eggink
Onderwerp: **Raadsvoorstel kernvisies wonen Barchem, Eefde, Epse en Gorssel**

Voorstel

1. Vaststellen kernvisie wonen Barchem
 2. Vaststellen kernvisie wonen Eefde
 3. Vaststellen kernvisie wonen Epse en Joppe
 4. Vaststellen kernvisie wonen Gorssel
-

Inleiding

De woningnood is hoog. Ook in de gemeente Lochem is een grote behoefte aan woningen voor starters, ouderen en gezinnen. Daarom is nieuwbouw noodzakelijk.

Vanuit de kernen is een grote roep om nieuwe woningen. We kiezen ervoor om nieuwe woningen te bouwen in alle kernen.

Het doel van de woningbouwplannen is een oplossing te bieden aan de woningnood in onze gemeente, de leefbaarheid in de kernen te behouden en waar mogelijk versterken. 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. Bij het maken van keuzes kijken we naar de koppeling tussen groen, bodem en water en wat de gevolgen zijn voor onze duurzame inrichting, klimaat en biodiversiteit. De keuzes zijn lokaal maatwerk en sluiten aan bij de ruimtelijke situatie in de betreffende kern.

De kernvisies wonen voor Almen, Harfsen, Laren en Lochem zijn vastgesteld door de raad. Nu zijn de kernvisies wonen voor Barchem, Eefde, Epse/Joppe en Gorssel gereed voor besluitvorming.

De kernvisies wonen sluiten aan bij de Strategische keuzes woningbouw, vastgesteld door de raad op 8 maart 2022.

De kernvisies wonen zijn onderdeel van dynamische woningbouwprogrammering. Met deze programmering willen we kunnen versnellen wanneer dat moet, maar ook kunnen bijstellen indien de omstandigheden daarom vragen, met de kernvisies voorzien we in actuele planvoorraad.

Voortraject in hoofdlijnen

- De gemeente Lochem heeft regionaal afspraken gemaakt om tot 2030 circa 1300 woningen te bouwen;
- Er worden kernvisies opgesteld voor alle kernen. In de kernvisies maken we actuele keuzes over aantallen woningen en mogelijke woningbouwlocaties. De (nieuwe) keuzes sluiten aan bij de situatie en inzichten die er nu, in 2022/2023 zijn;
- Ter voorkoming van grondspeculatie en het hebben van meer regie op woningbouwlocaties is er Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) gevestigd op zoekgebieden (uitbreidingslocaties);
- Er is in de periode augustus/september 2021 participatie georganiseerd per kern op het ambtelijk voorontwerp. Vooruitlopend daarop is gesproken met dorpsraden en woningcorporaties;
- Op 4 oktober 2021 is tijdens de politieke avond besloten het proces van de kernvisies te pauzeren;
- Een actualisatie en aanvulling op het woonbeleid onder de naam 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem' (een addendum op de Woonvisie) is vastgesteld op 8 maart 2022;
- Op 25 mei 2021 is de kernvisie wonen Almen vastgesteld;
- Op 18 oktober 2022 zijn de kernvisies Wonen Harfsen, Laren en Lochem vastgesteld.

Opzet Kernvisies Wonen

De kernvisies zijn uniform van opzet. Ze bestaan uit een beknopt visiedocument met als bijlage de reactienota en de ruimtelijke analyse.

De belangrijkste verschillen met het ambtelijk voorontwerp kernvisies van medio 2021 zijn:

- Het document is beknopter: een aantal keuzes is al gemaakt in de Strategische keuzes woningbouw.
- Participatie-uitkomsten zijn meegewogen in de aantallen en de locatiekeuzes.
- Actualisering plancapaciteit 2021 t/m 2030, zie hierna.
- Definitieve locatiekeuzes. In het voorontwerp waren meerdere zoekgebieden opgenomen, nu wordt de definitieve 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 circa 1.300 woningen voor deze periode. We houden rekening met planuitval door verschillende oorzaken, en sturen daarom op een plancapaciteit van 130% zoals ook beschreven in het addendum 'Strategische keuzes woningbouw'.

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.
(*definitieve aantal realisatie 2022 nog niet beschikbaar)

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 en blijft dynamisch, er gaan plannen af en er komen nieuwe plannen bij. We verwachten nog nieuwe transformatieplannen, functieverandering agrarische bebouwing (FAB's) en kleine inbreidingsplannen. 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.

Er resteert nu een zoekopgave voor circa 760 woningen op nieuwe (uitleg)locaties.

Invulling resterende opgave 2022 t/m 2030	Nieuwbou		Netto
	w	Sloop	
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

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

Verdeling aantallen over de verschillende kernen

We willen bouwen in alle kernen. Als verdeelsleutel kiezen we voor een zo 'evenredig' mogelijke verdeling. 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 danwel 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.

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

Kern	Netto realisatie		Bekende sloop-plannen	Bekende Zoekopgave (uitleg)locaties	Totale netto plancapaciteit 2021 t/m 2030	Prognose		Totale plancapaciteit (130% van opgave)
	(nieuwbouw onttrekkingen)	Bekende woningbouw-plannen 2022-2030				onbekende (transformatie) plannen/ FAB/ Woningplitsing	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

*Netto realisatie 2022 nog niet beschikbaar

Beoogd maatschappelijk effect

We willen voorzien in de toekomstige woonbehoefte. 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. Het verwerven van locaties (Wvg gronden) is op sommige locaties onderdeel van de vervolgfase. In het vervolgtraject zal het proces van 'tekenen en rekenen' gelijk oplopen. Dit helpt de plannen te optimaliseren en geeft inzicht in financiële consequenties van het beoogde woningbouwprogramma in de grondexploitaties.

Argumenten

1.1 In Barchem netto 74 woningen toevoegen, waarvan 35 op nieuwe locaties

In totaal kijken we voor Barchem voor de periode 2021-2030 naar een netto toevoeging van 74 woningen. Dat is circa 5% van de netto plancapaciteit voor de gemeente Lochem. In 2021 zijn er 12 woningen gerealiseerd in Barchem, in de bestaande planvoorraad zitten 29 woningen. Daarom resteert een zoekopgave van circa 35 woningen op nieuwe locaties.

1.2 Voor het woonprogramma voor Barchem sluiten we aan bij Strategische keuzes woningbouw, met nadruk op het koopsegment

Het uitgangspunt voor de woningbouwplannen in Barchem is om aan te sluiten bij de prijsklassen uit de Strategische keuzes woningbouw. Voor de nieuwe uitbreidingslocatie bestaan ruimtelijk mogelijkheden om maatwerk te leveren in het woningbouwprogramma. In de verdere uitwerking van de woningbouwlocatie en woningbouwplannen leveren we maximale inspanning voor voldoende woningen in de goedkopere segmenten, passend bij een goede ruimtelijke kwaliteit en financieel uitvoerbaar plan. De nadruk in Barchem ligt daarbij op het koopsegment.

1.3 De voorkeurslocatie voor nieuwbouw in Barchem is Barchem-Zuidoost

Deze locatie van 2,4 hectare biedt voldoende ruimte voor circa 35 woningen. De locatie is gelegen tussen de Ruurloseweg en de Molenweg

2.1 In Eefde netto 196 woningen toevoegen, waarvan circa 70 op nieuwe locaties

In totaal kijken we voor Eefde voor de periode 2021-2030 naar een netto toevoeging van 196 woningen. Dat is circa 12% van de netto plancapaciteit voor de gemeente Lochem. In 2021 zijn 8 woningen gerealiseerd in Eefde, in de bestaande planvoorraad zitten 118 woningen. Resteert een zoekopgave van circa 70 woningen op nieuwe locaties.

2.2 Voor het woonprogramma voor Eefde sluiten we aan bij Strategische keuzes woningbouw, met ruimte voor extra sociale woningbouw

Het uitgangspunt voor alle woningbouwplannen in Eefde is om als geheel programma aan te sluiten bij de prijsklassen uit de Strategische keuzes woningbouw. Voor de nieuwe uitbreidingslocaties bestaan ruimtelijk mogelijkheden om maatwerk te leveren in het woningbouwprogramma. In de verdere uitwerking van de woningbouwlocatie en woningbouwplannen streven we, ten opzichte van het hiervoor benoemde algemene woonprogramma, naar een hoger aandeel in het goedkope, betaalbare en middeldure segment, omdat de bekende bouwplannen in Eefde deels in het dure segment vallen. De woningen in het goedkope segment zullen voor een substantieel deel bestaan uit sociale huurwoningen.

2.3 De voorkeurslocaties voor nieuwbouw in Eefde zijn de locatie Sportveld Detmerskazerne en de locatie Rustoordlaan

We kiezen voor nieuwbouw op 2 locaties in Eefde: de inbreidingslocatie Sportveld Detmerskazerne en de uitbreidingslocatie Rustoordlaan. In de kernvisie is een beschrijving opgenomen van de voorkeurslocaties. 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 Eefde tot 2030.

3.1 In Epse en Joppe netto 53 woningen toevoegen, waarvan 40 op nieuwe locaties

In totaal kijken we voor Epse en Joppe voor de periode 2021-2030 naar een netto toevoeging van 53 woningen. In 2021 zijn er 5 woningen gerealiseerd in Epse en Joppe, in de bestaande planvoorraad zitten 12 woningen en worden 4 woningen onttrokken. Resteert een zoekopgave van circa 40 woningen op nieuwe locaties. Het totaal van 53 woningen is circa 3,5% van de netto plancapaciteit voor de gemeente Lochem. Dat is lager dan het procentuele aandeel inwoners van Epse en Joppe binnen de gemeente. Dat dit aandeel lager ligt komt door de beperkte ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwe locaties.

3.2 Voor het woonprogramma voor Epse en Joppe sluiten we aan bij Strategische keuzes woningbouw, met de nadruk op het koopsegment

Het uitgangspunt voor de woningbouwplannen in Epse is om aan te sluiten bij de prijsklassen uit de Strategische keuzes woningbouw. Voor de nieuwe uitbreidingslocaties bestaan ruimtelijk mogelijkheden om maatwerk te leveren in het woningbouwprogramma. In de verdere uitwerking van de woningbouwlocatie en woningbouwplannen leveren we maximale inspanning voor voldoende woningen in de goedkopere segmenten, passend bij een goede ruimtelijke kwaliteit en financieel uitvoerbaar plan. De nadruk in Epse zal daarbij liggen op het koopwoningen.

3.3 De voorkeurslocaties voor nieuwbouw in Epse is de locatie Waterdijk-West/Dortherweg

We kiezen voor nieuwbouw in Epse op de locatie Waterdijk-West (ten zuiden van de Dortherweg). De locatie biedt voldoende ruimte voor de circa 40 woningen.

4.1 In Gorssel netto 165 woningen toevoegen, waarvan 100 op nieuwe locaties

In totaal kijken we voor Gorssel voor de periode 2021-2030 naar een netto toevoeging van 165 woningen. In 2021 zijn er netto 7 woningen gerealiseerd in Gorssel, in de bestaande planvoorraad zitten 99 nieuwbouwwoningen, maar worden ook 41 woningen onttrokken. Resteert een zoekopgave van circa 100 woningen op nieuwe locaties. Er worden dus ongeveer 208 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, de netto toename is 165. Dit komt vooral door de locatie Bloemenkamp. De aantallen nieuw te bouwen woningen op de locatie Bloemenkamp zijn nog niet bekend, hiervoor is in het aandeel bij de bestaande nieuwbouwplannen een aannname gedaan. Het totaal van 165 woningen is circa 11% van de netto plancapaciteit voor de gemeente Lochem. Dat is in lijn met het procentuele aandeel inwoners van Gorssel binnen de gemeente.

4.2 Voor het woonprogramma voor Gorssel sluiten deels aan bij Strategische keuzes woningbouw, met vooral ruimte voor sociale huur, middenhuur en het goedkopere koopsegment

Het uitgangspunt voor alle woningbouwplannen in Gorssel wijken we van de algemene doelstellingen af. De betaalbaarheid van de koopsector staat sterker onder druk dan in de gemeente als geheel. Daarnaast zijn er te weinig mogelijkheden voor ouderen om door te stromen naar een geschikte huur- of koopwoning. En niet in de laatste plaats is compensatie nodig voor de sloop van de De Bloemenkamp. Als richting voor het programma gaan we uit van een verdeling van minimaal 70% in goedkopere segmenten (sociale huur en koop tot € 355.000), 30% biedt dan ruimte voor de duurdere koop. Het aandeel middenhuur zit nog niet in deze verdeling, hiervoor zien wij met name kansen op de locatie van de Bloemenkamp.

4.3 De voorkeurslocaties voor nieuwbouw in Gorssel zijn de locaties Smitskamp, Mogezoomp en de locatie Gorssel Noord-Oost

We kiezen voor nieuwbouw op 3 locaties in Gorssel: de inbreidingslocatie Mogezoomp en de uitbreidingslocaties Smitskamp en Gorssel Noord-Oost. In de kernvisie is een beschrijving opgenomen van de voorkeurslocaties. 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 Gorssel tot 2030. De locaties hebben ook potentie voor een extra opgave of invulling na 2030.

Risico's en kanttekeningen

- 1. Mogelijke beperkingen na uitwerking van de 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 vervolgpcedures 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 verschillend per kern*
Voor Barchem, Eefde, Epse/Joppe en Gorssel heeft afstemming plaats gevonden met de dorpsraden. De afstemming met de dorpsraden is in alle gevallen goed verlopen en heeft 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. Een uitwerking van de participatie is opgenomen als bijlage per kernvisie. Ook in het vervolgproces blijft participatie een belangrijk onderdeel. In de ruimtelijke procedures is er voor een iedere belanghebbende de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.
- 3. De kernvisies wonen voorzien in permanente woningbouw en niet in tijdelijke woningbouwlocaties*
De kernvisies wonen gaan in op locaties en aantallen voor 'reguliere' permanente woningbouw. Binnen deze nieuwe woningbouwlocaties is mogelijk ook ruimte voor bijzondere woonvormen en wooninitiatieven. Dit zal gaan verschillen per locatie. De uitwerking volgt in het vervolgproces. Deze nieuwe locaties zijn niet beoogd voor de roep op korte termijn naar tijdelijke woningen. Voor tijdelijke woningbouw volgt een apart raadsvoorstel.

Uitvoering

Nadat de raad de kernvisies Wonen voor Barchem, Eefde, Epse/Joppe en Gorssel heeft vastgesteld starten de vervolg processen, waaronder de ruimtelijke procedures. De stappen van het vervolgproces kunnen verschillen per locatie. Dit is afhankelijk van de initiatiefnemer. Dat kan de gemeente zelf zijn bij gemeentelijk eigendom of in samenspraak met de grondeigenaar/ontwikkelaar. Belangrijke stappen in het vervolgproces zijn het vinden van overeenstemming tussen de grondeigenaren, het opstellen van de stedenbouwkundige plannen met gelijktijdig financiële doorrekeningen en het doen van onderzoeken in het kader van ruimtelijke procedures.

Bij al deze stappen vormt participatie een belangrijk onderdeel. De omgeving zal gevraagd worden om mee te denken bij de uitwerking van de plannen. Als onderdeel van de ruimtelijke procedure

wordt het toekomstige bestemmingsplan (of omgevingsplan) met grondexploitatie aan de raad ter vaststelling 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.

Over de voortgang van de woningbouwprogrammering willen we de komende jaren met de raad in gesprek blijven. Met monitoring willen we grip houden op de dynamische programmering en versnellen wanneer dat moet, maar ook kunnen bijstellen als de omstandigheden daarom vragen, met de kernvisies voorzien we in actuele voorraad woningbouwplannen voor nu en in de toekomst.

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

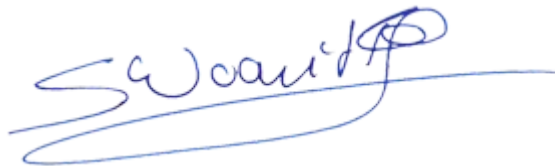
Kernvisie wonen Barchem
Kernvisie wonen Eefde
Kernvisie wonen Epse-Joppe
Kernvisie wonen Gorssel

Lochem 21 februari 2023,

Burgemeester en wethouders van Lochem,



D.C. Kerkdijk
secretaris



S.W. van 't Erve
burgemeester