

Bouwen aan Lochem

Structuurvisie wonen en werken 2007-2015



Almen – Barchem – Eefde – Epse – Exel – Gorssel – Harfsen – Laren – Lochem

Inhoudsopgave

TOELICHTING

1. Inleiding	3
2. Totstandkoming visie	5
3. Inkadering in bestaand beleid	7
4. Wonen	11
4.1. Beleidsuitgangspunten & ambitie	11
4.1.1. Voor wie wil de gemeente Lochem bouwen?	11
4.1.2. Waar wil de gemeente Lochem bouwen	12
4.1.3. Wat zijn de kwantitatieve doelstellingen?	12
4.1.4. Wie gaat dit realiseren?	13
4.1.5. Regierol van de gemeente	14
4.1.6. Duurzaamheid	14
4.1.7. Maatschappelijke context	14
4.2. Woningbouwlocaties	15
4.2.1. Almen	15
4.2.2. Barchem	17
4.2.3. Epse	18
4.2.4. Eefde	19
4.2.5. Exel	20
4.2.6. Gorssel	20
4.2.7. Harfsen	22
4.2.8. Laren	23
4.2.9. Lochem	24
4.2.10. Verhoudingen woningbouwontwikkeling en omvang van de kernen	26
5. Werken	27
5.1. Beleidsuitgangspunten	27
5.2. De vraag naar bedrijfslocaties	28
5.3. Het aanbod van bedrijfslocaties in de kern Lochem	29
5.4. Nieuwe locatie: Diekink	29
6. Vervolg & uitwerking	30
6.1. Van ontwerp naar vaststelling	30
6.2. Ingediende zienswijzen	30
6.3. Van vaststelling naar uitvoering	30

KAARTEN

Overzichtskaart gemeente Lochem

Kaarten per kern

BIJLAGEN

Bijlage 1. Nota van Zienswijzen

Bijlage 2. Nota van Wijzigingen.

Bijlage 3. Overzicht van de diverse inbreidingslocaties per kern

Bijlage 4. Kwalitatief woonprogramma 2007

1. Inleiding

Deze structuurvisie wonen en werken 2007 – 2015 geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor wonen en werken weer in de gemeente Lochem voor de komende acht jaar. De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeente Lochem vinden gedeeltelijk hun oorsprong in de beleidskeuzes uit het verleden: de ontwikkelingsvisie Wonen en Werken van de voormalige gemeente Gorssel en de Samenhangende Ruimtelijke Visie van de voormalige gemeente Lochem. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn in deze visie geactualiseerd om te kunnen voldoen aan de bouwopgave waarvoor Lochem de komende jaren staat.

Deze structuurvisie heeft tot doel de noodzaak te onderbouwen waarom en voor wie de gemeente Lochem binnen de looptijd van acht jaar woningbouw moet realiseren. Uitgaande van deze noodzaak wordt vervolgens een beeld geschetst van de mogelijkheden om beschikbare inbreidingslocaties te benutten voor woningbouw en daarnaast tevens te kijken naar uitbreidingslocaties voor wonen en werken. Deze visie kent een gemiddeld schaalniveau (meso-niveau) en zoomt met name in op de grotere ontwikkelingen en plangebieden. Deze visie kenschetst louter de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Per plan zal in het kader van de benodigde planologische procedures aandacht worden besteed aan aspecten als water, flora en fauna, geluid, bodem et cetera. In het laatste deel van deze structuurvisie is aandacht voor het thema werken. Het aanbod van en de vraag naar bedrijfslocaties wordt hierin omschreven.

Deze visie betreft een momentopname. Ondanks en wellicht dankzij deze visie staan de maatschappelijke ontwikkelingen niet stil. Wijzigingen in het lokale, provinciale en rijksbeleid kunnen plannen doen veranderen. Deze visie tracht echter wel de grote beleidskeuzes die de gemeente Lochem voorstaat, overzichtelijk weer te geven.

Augustus 2007

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Verkeer
Gemeente Lochem.

2. Totstandkoming visie

Op 8 maart 2007 heeft overleg plaatsgevonden met een aantal belangrijke organisaties over deze visie. Het betrof de beide woningbouwcorporaties Groene Waarden en Spectrum Wonen, de Stichting Ouderenwerk Lochem, de Industriële Kring Lochem en Bouwfonds MAB Ontwikkeling.

Aanwezig

Mevrouw Y. Winkelhorst en de heer M. Hamberg (De Groene Waarden); mevrouw H. de Vries (Stichting Ouderenwerk Lochem); de heer P. Jansen (Bouwfonds); mevrouw A. Mekking en de heer P. Koburg (Spectrum Wonen); de heer J. Wassink (Industriële Kring Lochem); de heer J. Kottelenberg, mevrouw I. de Ligny, de heer F. Wits en de heer B. van Gageldonk (gemeente Lochem)

Opening

De heer Wits heet een iedereen welkom en geeft ieder de gelegenheid zich voor te stellen.

Kwalitatief woonprogramma.

Algemeen.

De heer Van Gageldonk stelt het Kwalitatief Woonprogramma aan de orde.

De heer Wits schetst in het kort hoe het woonprogramma tot stand is gekomen. Waaronder de uitgangspunten gebaseerd op het Woningmarkt Onderzoek 2006, het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg, gedifferentieerde bouwprogramma's en de aandachtsgroepen starters en ouderen. Het ruimte beslag van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is vertaald in de visie Wonen en werken. Vervolgens is voor deze locaties een meer gedetailleerd woonprogramma ingevuld.

Aandachtsgroepen.

Onder starters moet worden verstaan degene die voor het eerst zelfstandig gaan wonen en degene die voor het eerst in een eigen koopwoning gaan wonen.

De heer Jansen relateert de kwalitatieve woonwensen van starters.

Mevrouw Winkelhorst benadrukt dat het ook startende gezinnen, huishoudens betreft.

De heer Wassink wijst op de noodzaak om kwalitatief volwaardige woningen te realiseren.

De heer Jansen wijst op de mogelijkheden voor starters in eenvoudige bestaande woningen.

En geeft het dilemma aan van goedkopere nieuwbouw koopwoningen en de prijsstijging bij verkoop.

De overwaarde tussen een gereduceerde koopprijs en marktwaarde zou middels een tweede hypotheek weer terug kunnen vallen aan de gemeenschap en weer ingezet voor een volgend project.

Mevrouw Winkelhorst geeft aan dat de corporaties een soortgelijke methodiek hanteren middels koopgarant of koopzeker.

Aanwezigen onderkennen het dilemma dat het moeilijk is om goedkopere (koop)woningen beschikbaar te houden voor de aandachtsgroep.

Onder woningen voor ouderen wordt niet zozeer een leeftijdsgroepering bedoeld, maar een kwalitatieve vraag naar woningen voor mensen met een beperking.

Mevrouw Mekking vraagt zich af of de aangegeven behoefte per kern voor "ouderen", met en zonder zorg, wel in overeenstemming is met de huidige vraag.

Differentiatie bouwprogramma's.

De heer Wassink geeft aan dat er weldegelijk behoefte is aan een duurdere categorie woningen voor doorstromers. Hierbij wordt gedacht aan woningen duurder dan € 250.000.

De heer Kottelenberg benadrukt dat de focus niet alleen gericht is op jongeren en ouderen.

Aanwezigen onderschrijven het belang van een gedifferentieerd bouwprogramma. En wijzen nadrukkelijk op doorstromingsmogelijkheden.

Mevrouw Winkelhorst geeft aan dat de doorstroming binnen de huursector thans marginaal is.

Levensloopbestendige woningen.

De heer Jansen wijst op de tegenstrijdigheden tussen goedkopere bouw en kwalitatieve eisen.

Aanwezigen benadrukken het belang van de mogelijkheden om bestaande en nieuwe woningen op een eenvoudige wijze aan te passen aan de wensen van de bewoner. Dit heeft met name betrekking op het ruimte gebruik in én om rondom de woning. Zonder hier meteen het consumenten keurmerk Woonkeur aan te verbinden.

Mevrouw de Vries wijst er op dat er tal van ouderen zijn die dat niet zelfstandig kunnen realiseren.

Mevrouw Mekking geeft aan dat door de nieuwbouw van woningen geschikt voor senioren er een doorstroom in de woningmarkt op gang zal komen. Dit betekent dat onder aan de ketting de starters ook weer voorzien worden van een geschikte woning.

Kwantitatief programma.

De heer Koburg vraagt zich af of de toename van het aantal inwoners / woningen wel wordt gerechtvaardigd door de economische ontwikkelingen.

De heer Jansen onderschrijft de uitkomsten van het zeer recente woningmarktonderzoek, welke algemeen landelijk worden gehanteerd.

Benadrukt wordt dat het hier een moment opname betreft welke periodiek wordt bijgesteld.

De heer Kottelenberg wijst op de noodzaak om, naast een toename van de woningvoorraad voor eigen inwoners, ook beperkt te groeien om voorzieningen in de gemeente instant te houden.

Samenvattend

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de nadruk op starterswoningen goed is maar geen absoluut gegeven is, de aandacht kan binnen enkele jaren weer naar een andere doelgroep verschuiven. Ook dient de gemeente zich niet blind te staren op het keurmerk Woonkeur.

Visie Wonen en werken.

Algemeen.

De heer Wits licht in het kort toe dat het gewenste bouwprogramma voor een deel binnen het bestaande bebouwde gebied kan worden gerealiseerd. Daarnaast blijken nieuwe bouwlocaties noodzakelijk. Mevrouw Winkelhorst wijst op enkele tegenstrijdigheden tussen het woonprogramma en de ruimtelijke visie. De heer Wassink geeft aan dat de redactie van enkele onderdelen nog aandacht behoeft.

Locaties wonen

In vogelvlucht worden de nieuwe locaties bij de (kleinere) kernen besproken. Geconstateerd wordt dat de gemeente nauwelijks of geen grondpositie heeft in deze locaties.

De heer Wassink betreurt het dat de zogenaamde nieuwe landgoederen niet aan de orde zijn.

De heer Kottelenberg wijst op de Ontwikkelingsvisie Buitengebied. Hierin zijn nadrukkelijk geen nieuwe landgoederen opgenomen. Maar wel de mogelijkheden bij functieverandering van agrarische bedrijven, deze vallen echter buiten het kader van de Visie Wonen en Werken. Het gewenste bouwprogramma dient dus nabij de bestaande kernen gerealiseerd te worden. De heer Wassink wijst op de discrepanties tussen de huidige omvang en het voorzieningenniveau van de kleinere kernen en het toegedachte bouwprogramma voor betreffende kernen. De heer Kottelenberg onderkent dit en geeft aan dat de dorpsraden van de kleinere kernen zelf ook geen hoog ambitieniveau hebben qua woningbouwontwikkeling.

Aanwezigen geven aan dat een nieuwe locatie nabij de kern Lochem niet zomaar een losse vlek moet zijn, maar nadrukkelijk een onderdeel moet gaan uitmaken van het huidige bebouwde gebied en benadrukken het belang van grondposities.

De heer Wassink benadrukt het belang van natuur en recreatie en wijst op nut en noodzaak van een ontwikkeling tussen de binnenstad van Lochem en het Twentekanaal, door het uitplaatsen van de thans gevestigde bedrijven aan de Hanzeweg en een functieverandering van de Hanzeweg, welke wellicht gerelateerd kan worden aan een nieuwe ontwikkeling.

Locaties werken

De ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt besproken. Bij transformatie van de Hanzeweg naar andere functies komen Aalsvoort West 2^e fase en Diekink in aanmerking voor het huisvesten van de uit te plaatsen bedrijven.

Afsluiting.

Mevrouw Winkelhorst vat in het kort samen wat functie en doel is van de visie wonen en werken. De heer Gageldonk geeft aan dat de Visie Wonen en Werken in april als concept in de gemeenteraad zal worden besproken, waarna een inspraakprocedure zal volgen.

De heer Kottelenberg dankt de aanwezigen, zijnde de deskundige in het veld, voor hun inbreng.

3. Inkadering in bestaand beleid

Positionering gemeente Lochem

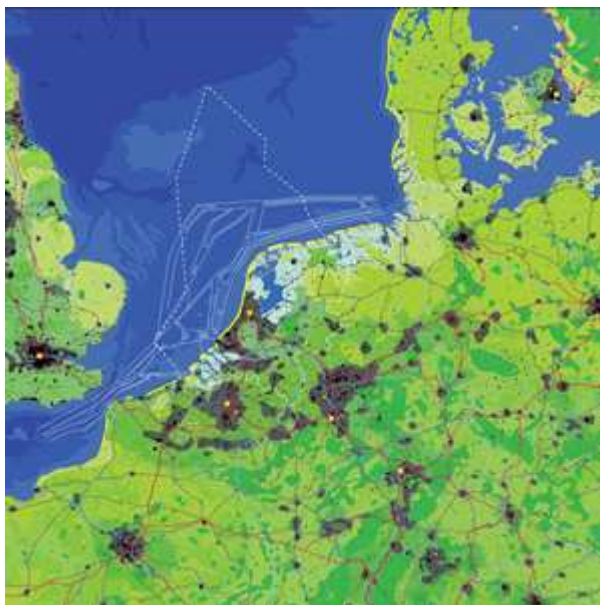
Met de gemeentelijke herindeling is de positionering van de gemeente Lochem veranderd. Het is dan ook belangrijk een helder beeld voor ogen te hebben hoe de gemeente hier in staat. Tegelijkertijd is het van groot belang te weten hoe de provincie Gelderland en het rijk hierover denken.

Het rijk

Het belangrijkste doel van het rijk is op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtebehoeften in Nederland. Tegelijkertijd is het van belang de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Meer specifiek wordt gericht op versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Tenslotte vindt het rijk het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Samenwerking tussen gemeenten bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid staat hierbij voorop. Bij afstemming tussen gemeenten zijn WGR-plusregio's verantwoordelijk voor 'zaken' binnen de regio. De provincie is verantwoordelijk voor de bovenregionale samenhang.

Oost Nederland

Met het vervagen van de Europese grenzen krijgt Oost Nederland een nieuwe betekenis. Het oosten heeft een belangrijke doorvoerfunctie voor goederen en personen. In nationaal opzicht gaat dit om bewegingen van en naar de Randstad en tussen Noord- en Zuid Nederland. Op Europees schaalniveau biedt de positionering van Gelderland tussen de Randstad en de Duitse kerngebieden nieuwe kansen voor ruimtelijke economische ontwikkelingen.



Nederland in Noordwest-Europa



Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking

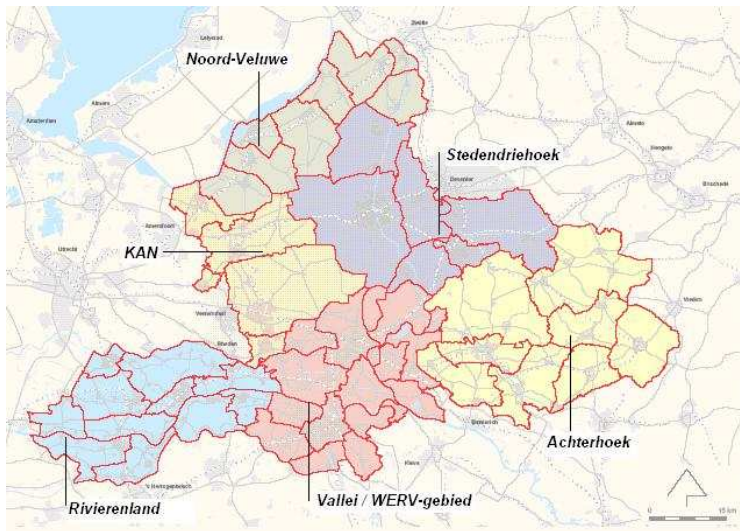
Een van de grote ruimtelijke kwaliteiten van Gelderland is het evenwicht tussen stedelijke gebieden en de kwaliteiten van de natuur en het landschap. Het is dan ook van groot belang de ontwikkelingen zo te begeleiden dat dit duurzame evenwicht behouden blijft.

Streekplan Gelderland 2005

De provincie wil de komende jaren meer op hoofdlijnen sturen en gemeenten meer beleidsvrijheid bieden bij het uitwerken van hun plannen. Als inbreng in het Streekplan stellen de Gelderse gemeenten, die in zes regio's samenwerken, Regionale Structuurvisies (RSV's) op. Hierdoor kunnen de gemeentelijke plannen in de komende jaren onderling goed worden afgestemd zonder gedetailleerde bemoeienis van de provincie. Op een aantal terreinen is de provinciale bemoeienis met de ruimtelijke ontwikkeling wat intensiever, dat geldt met name voor die gebieden die voor de gehele

provincie van belang zijn. In het Streekplan worden deze gebieden aangeduid als het rode en het groenblauwe raamwerk.

Gelderland kent zes regio's, onderverdeeld in drie stedelijke netwerken en drie regionale centra.



Stedelijke netwerken:

- Stedendriehoek: Apeldoorn
Deventer – Zutphen
- KAN: Arnhem – Nijmegen
- Vallei of WERV-gebied:
Wageningen, Ede, Rhenen en
Veenendaal

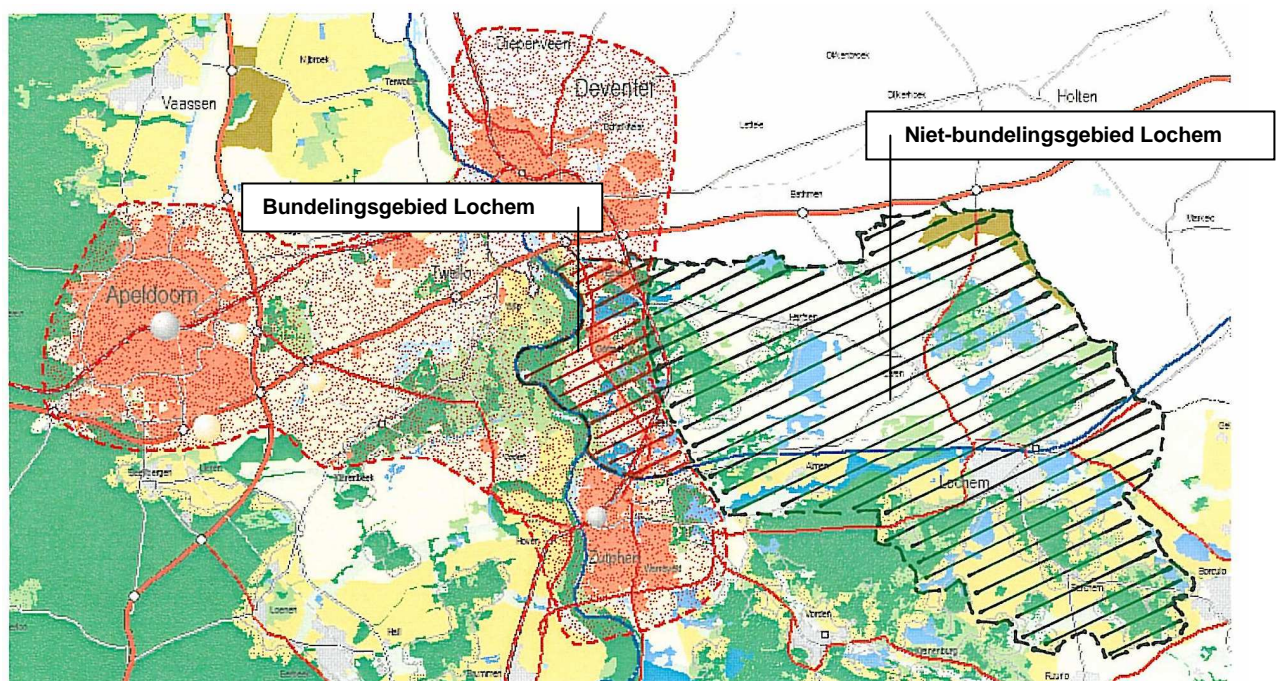
Regionale centra:

- Noord-Veluwe: Harderwijk
- Achterhoek: Doetinchem
- Rivierenland: Tiel

Provincie Gelderland, onderverdeeld in zes regio's

De Stedendriehoek

De Stedendriehoek ligt op een kruising van oost – west en noord – zuid verbindingen, de Rijkswegen A1 en A50. De regio ligt hiermee op een kruising van nationale transportaders en takt op Europees niveau aan op verbindingen naar Noordoost Europa. Het vestigingsklimaat is heel aantrekkelijk voor wonen en werken, met name op het gebied van dienstverlening en kennisontwikkeling. Het beleid is erop gericht de stedelijke centra te verbeteren en te intensiveren, groene kwaliteiten in stand te houden en te versterken, en de IJssel meer ruimte te geven. De bundeling van stedelijk economische ontwikkelingen in de reeds aanwezige stedelijke zones dient de balans tussen dynamiek en rust te waarborgen. Landschappelijk gezien wordt de Stedendriehoek gevormd door het Veluwemassief, de Veluweflank, de IJsselvallei en De Graafschap.



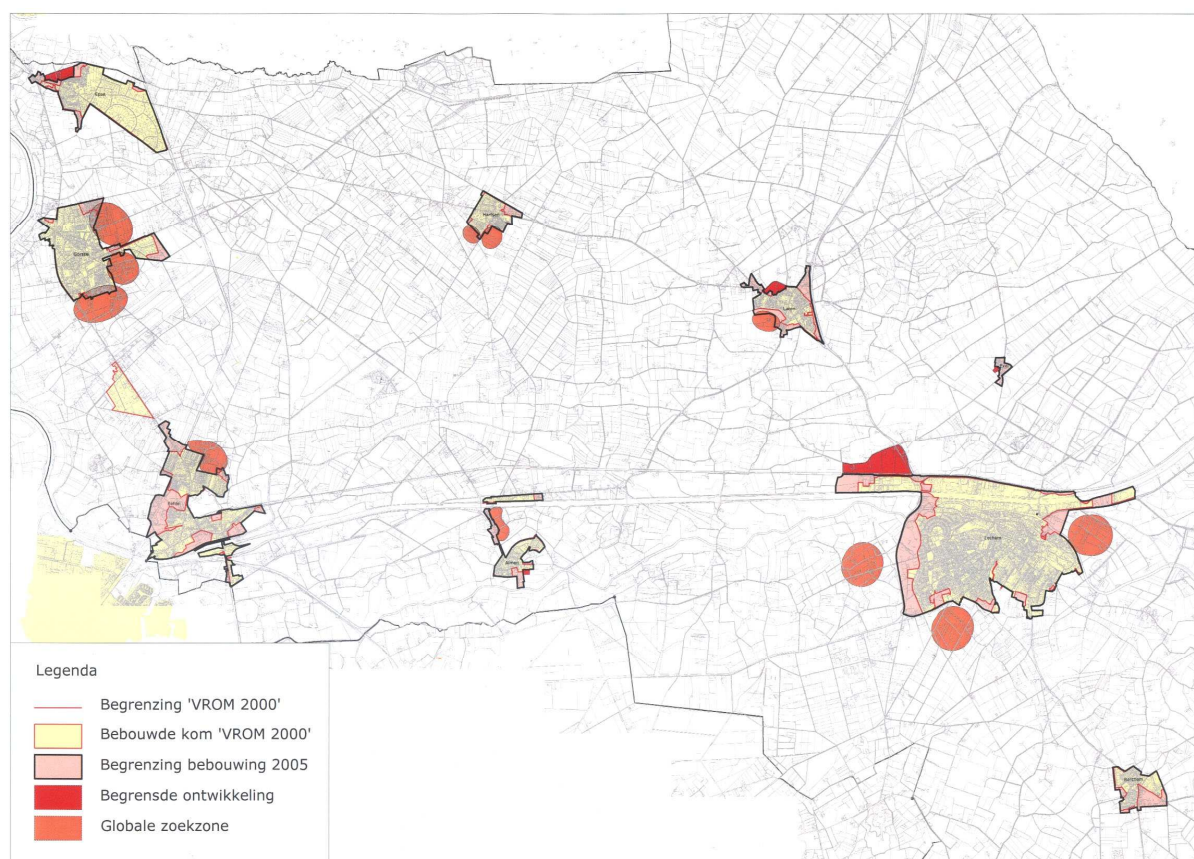
Stedendriehoek: bundelingsgebied en niet-bundelingsgebied binnen de gemeente Lochem

De regio Stedendriehoek kent een duidelijke verstedelijkingsvraag. Wat deze vraag complex maakt is de kwalitatieve verstedelijkingsbehoefte. Vooral van belang is voor welke doelgroep moet worden gebouwd? Waar zijn woningen en werkplekken nodig? En waar moeten woningen en bedrijventerreinen aan voldoen?

Uitgangspunt van de provincie, voor het versterken van het regionale stedelijk netwerk, is dat bundeling het leidende principe is. Dit houdt in dat het regionale programma voor wonen, werken en voorzieningen zoveel mogelijk binnen het stedelijke netwerk, het bundelingsgebied van de Stedendriehoek, gerealiseerd dient te worden. Voor de gemeente Lochem geldt dat de kernen Epse, Gorsseel en Eefde in het bundelingsgebied vallen. De opnamecapaciteit van het bestaande stedelijke en dorpsgebied dient ten volle worden benut: inbreiding boven uitbreiding is daarbij leidend. De Regionale structuurvisie voor het bundelingsgebied is medio 2007 vastgesteld.

Naast de behoefte aan stedelijk wonen, is er ook behoefte aan wonen in een dorp of in het landelijke gebied. Het Streekplan Gelderland 2005 maakt het mogelijk dat ook hier richting aan gegeven kan worden. Het grootste gedeelte van de gemeente Lochem, met uitzondering van de kernen Epse, Gorsseel en Eefde, valt in het niet-bundelingsgebied. Het provinciale beleid stuurt in de niet-bundelingsgebieden van de Stedendriehoek aan op opvang van de eigen groei. Voor wat betreft werken is er voor de kern Lochem enige ruimte voor uitbreiding ten behoeve van bovenlokale bedrijvigheid. Ook voor het niet-bundelingsgebied zal door de regio een visie worden opgesteld, de verwachting is dat in de tweede helft van 2007 hiermee gestart zal worden.

De basis voor de uitwerking van het Streekplan Gelderland 2005 en onderdeel van de Regionale Structuurvisie zijn vormen de zoekzones wonen en werken. Met deze zoekzones zijn keuzes gemaakt voor nieuwe locaties voor wonen en werken.



De Lochemse zoekzones vallen zowel in het bundelingsgebied als in het niet-bundelingsgebied. De gemeente Lochem is bij het aanwijzen van de zoekzones wonen uitgegaan van een vraag van 2.000 woningen tot 2015. De lokale woningbehoefte en de verstedelijkingsopgave voor het bundelingsgebied van Lochem geeft deze omvang aan. De zoekzones wonen en werken zijn door Gedeputeerde Staten van Gelderland inmiddels definitief vastgesteld. Onderscheid wordt gemaakt in

begrenste zoekzones, die in feite binnen de bebouwde kom van de kernen liggen, en waar met een kleine planologische procedure ontwikkelingen mogelijk worden. Daarnaast zijn er globale zoekzones die nader uitgewerkt dienen te worden alvorens ontwikkelingen mogelijk kunnen worden. In deze structuurvisie wonen en werken worden de zoekzones nader beschreven en uitgewerkt met uitzondering van de kern Lochem. Deze visie onderbouwt de noodzaak om tot een uitbreiding van de kern Lochem te komen maar maakt nog geen keuze op welke locatie dit dient te gebeuren. Hiertoe is inmiddels een separaat traject opgestart welke als een nadere uitwerking van deze structuurvisie kan worden gezien.

4. Wonen

4.1. Beleidsuitgangspunten & ambitie

De gemeente heeft een Kwalitatief woonprogramma 2007 opgesteld. Kort samengevat komen daarin de volgende aspecten aan de orde.

4.1.1. Voor wie wil de gemeente Lochem bouwen?

In 2006 zijn de resultaten bekend geworden van het recentste woningmarktonderzoek. Hieruit, en uit de behoefte raming van het masterplan wonen, Welzijn en Zorg, blijkt dat de woningbehoefte zich in de gemeente Lochem met name concentreert op woningen voor starters en woningen voor ouderen. De directe vraag naar middeldure en dure woningen is in mindere mate aanwezig. De komende twee jaar zullen zich een kleine 2.200 verhuiscandidate op de Lochemse woningmarkt bewegen, waarvan 70 % uit Lochem afkomstig. De komende jaren dient een inhaalslag te worden gepleegd in de oplevering van nieuwe woningen. De bouwproductie blijft jaarlijks in de Lochemse regio achter bij de doelstellingen, zodat een intensivering van de bouwproductie noodzakelijk is.

Woningen voor starters

De beschikbaarheid van woningen voor starters heeft vooral te maken met de prijsstelling en daarmee met de bereikbaarheid. Het is niet zozeer de vraag of er voldoende woningen zijn die voldoen aan de criteria waarmee een starter de woningmarkt betreedt, maar veel meer met de prijsstelling van deze woningen en daarmee de mogelijkheid tot financiering ervan. De druk op dit deel van de woningmarkt blijft onverminderd groot. Het aanbod van bereikbare nieuwe en bestaande woningen voor starters is beperkt en een relatief forse uitbreiding van het aantal starterswoningen is gewenst. Starters op de woningmarkt vormen circa 42 % van de woningvraag.

Samen met de woningbouwcorporaties De Groene waarden en Spectrum Wonen heeft de gemeente Lochem een startersfonds ingesteld waarop starters op de woningmarkt een beroep kunnen doen voor de financiering van de voor hen te dure 'top' van de woning. De uitvoering van deze regeling vindt plaats door het SVN. Periodiek wordt getoetst of de huiseigenaar nog wel de starterslening nodig heeft. Inkomensstijgingen leiden ertoe dat het geleende deel via het startersfonds wordt vermindert. Zo is er een fonds ontstaan dat ook weer inkomsten ontvangt van starters die het leningdeel nu zelf kunnen financieren. De starterslening voorziet in een grote behoefte, vanaf de start in december 2005 zijn er 14 startersleningen verstrekt. Het fonds bevat – zeker nu het ministerie van VROM een storting verzorgt van 50% van de fondsomvang en een storting van de Provincie Gelderland ad € 1.700.000 – voldoende middelen om de komende jaren startersleningen te blijven verstrekken.

Woningen voor ouderen

De tweede aandachtsgroep waarvoor een specifieke bouwopgave ligt, zijn woningen voor ouderen. Drie maatschappelijke tendensen leiden tot deze vraag: ouderen wonen langer thuis, worden per saldo ouder en nemen de komende tientallen jaren in aantal sterk toe. Tot 2025 zal deze leeftijdsgroep groeien naar 24 % van de totale bevolking. De vraag naar aanpasbare woningen voor ouderen groeit derhalve en zal blijven groeien.

Het aanpassen van bestaande woningen kan een deel van de behoefte wegnemen, maar veel woningen zijn niet op alle gebieden aanpasbaar. De behoefte aan nieuwe woningen in alle marktsegmenten die aanpasbaar te maken zijn (levensloopbestendig), is daarom aanwezig.

Gedifferentieerd bouwen: doelgroepen en marktsegmenten

De gemeente Lochem kiest er niet voor om louter woningen te bouwen die traditioneel aan de aandachtsgroepen starters en ouderen worden toebedacht: rijenwoningen en appartementen. De redenen hiervoor zijn:

- a) Het is wenselijk dat er gedifferentieerde woonmilieus worden ontworpen met een menging van woningtypen ter bevordering van de kwaliteit en leefbaarheid van de wijk.
- b) In principe zijn alle woningen geschikt te maken voor ouderen. Het is wenselijk dat nieuwbouwwoningen levensloop bestendig zijn of op termijn zijn te maken.
- c) Met name de locatie waar ontwikkelingen mogelijk zijn, zal bepalend zijn voor de keuze voor appartementen of grondgebonden woningen.

- d) Bouwen in het (middel)dure segment is een voorwaarde voor de gewenste doorstroming in de woningmarkt. Een starter kan zijn of haar wooncarrière immers niet vervolgen in bijvoorbeeld een twee-onder-een kap woning als deze woningen niet beschikbaar zijn.
- e) Tot slot speelt eveneens de financiering van de goedkopere woningbouw een rol. Door verevening van deze woningbouw met duurdere woningen kunnen plannen rendabel ontwikkeld blijven worden.

Samengevat kan worden geconcludeerd dat de gemeente Lochem streeft naar een gedifferentieerde woningbouw voor alle doelgroepen, waarbij bouwen voor starters en ouderen een centrale positie in neemt.

4.1.2. Waar wil de gemeente Lochem bouwen

De gemeente Lochem kiest voor een helder uitgangspunt. In en zo mogelijk aan de kern Lochem vindt de grootste opgave plaats voor nieuwbouw. De dorpen kunnen groeien waarbij de groei voor het opvangen van de eigen behoefte centraal staat. Naast de kern Lochem kunnen de grootste kernen in de oude gemeente Gorssel – te weten Eefde en Gorssel – een grotere bouwopgave herbergen. Het uitgangspunt van de afgelopen jaren, het inbreiden boven uitbreiden, blijft gehandhaafd. Helder is echter dat de inbreidingen zowel op fysiek, maatschappelijk als financieel vlak beperkt mogelijk zijn. Ook speelt het aspect tijd een rol, niet alle locaties zijn onmiddellijk te realiseren. Uitbreidingen van de stad Lochem en de dorpen kunnen alleen plaatsvinden indien dit ruimtelijk mogelijk en aanvaardbaar is.

In het buitengebied plant de gemeente Lochem geen bouwopgave. Uiteraard staan de ontwikkelingen in het buitengebied niet stil en zal het proces van functieverandering binnen de inmiddels vastgestelde beleidskaders doorgaan. Dit kan tot gevolg hebben dat het aantal wooneenheden in het buitengebied groeit. Dit is echter geen doelstelling op zich maar veel meer de uitkomst van een maatschappelijk proces en die plaatsvindt binnen het geldende beleid.

Medio maart 2007 zijn 21 verzoeken tot functieverandering ingediend waarvan de overgrote meerderheid nog in het stadium van vooroverleg verkeert. Ter indicatie: van de 21 verzoeken hebben er 17 betrekking op wonen voor in totaal circa 30 woningen.

Samengevat kan worden geconcludeerd dat de gemeente Lochem wil bouwen in en aan al de bestaande kernen met de nadruk op de kern Lochem en in mindere mate in/bij Eefde en Gorssel en Laren. In het buitengebied wordt buiten de functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing om geen verder 'rood' voor woningbouw toegevoegd.

4.1.3. Wat zijn de kwantitatieve doelstellingen?

Voor de berekening en analyse van de behoefteraming van het aantal nieuwbouwwoningen wordt gebruik gemaakt van vier bronnen:

- (1) de diverse woningmarktonderzoeken
- (2) het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg
- (3) de regionale bouwopgave
- (4) de bevolkingsprognose Gelderland

Ad 1. De diverse woningmarktonderzoeken

De diverse woningmarktonderzoeken vermelden een stijgend tekort aan woningen voor de lokale behoefte. In 1998 was er een tekort van 250 woningen en in 2002 kwam het tekort op 370 woningen. Het Woningmarktonderzoek 2006 geeft voor de komende periode van twee jaar een tekort aan van circa 470 woningen. Gemiddeld betekent dit een tekort van 235 woningen per jaar. Uit het woningmarktonderzoek 2006 blijkt verder dat 42 % van de woningvraag afkomstig is van starters op de woningmarkt, zo'n 100 woningen per jaar.

Ad 2. Het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg

Het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg berekent een behoefte tot 2015 van circa 1.090 woningen voor ouderen. Dit komt neer op een gemiddelde behoefte van 137 woningen per jaar.

Ad 3. De regionale bouwopgave

Tot slot speelt tevens de verstedelijkingsopgave van de regio, het realiseren van woningbouw in het bundelingsgebied. Deze verstedelijkingsopgave omvat tot 2010 minimaal 300 woningen voor het grondgebied van de voormalige gemeente Gorssel. Gemiddeld in de periode 2005 tot 2010 is dit een opgave van 60 woningen per jaar.

Ad 4. De bevolkingsprognose Gelderland

In februari van 2007 is de bevolkingsprognose Gelderland 2007 verschenen waarin op basis van CBS gegevens staat vermeld dat na realisatie van het KWP2 (kwalitatief woonprogramma 2005-2014) in 2015 de Lochemse bevolking met bijna 600 personen zal zijn afgenomen (2005: 32.802 inwoners en 2015: 32.222 inwoners) Deze afname wordt verwacht na de realisatie van circa 1500 woningen uit het KWP2. Het aantal 65+ers neemt in deze periode toe van afgerond 6.600 naar 7.700, terwijl de groep 25-55 jarigen daalt van 12.700 naar 11.000.

Voor de komende drie jaar, 2007 tot en met 2009 is een toename van de woningvoorraad gewenst van netto bijna 900 woningen.

Voor de periode 2010-2015 zal de behoefte aan geschikte huisvesting voor ouderen onverminderd groot blijven. Het gemiddelde van 137 woningen per jaar zal derhalve ook in deze periode benodigd zijn (conform het Masterplan Wonen, Welzijn, Zorg). De vraag naar starterswoningen zal naar verwachting lager komen te liggen dan de komende drie jaren. Omdat de gemeente Lochem juist deze groep wil behouden door goede en betaalbare huisvesting voor deze groep te realiseren, is in de periode 2010-2015 een bouwproductie van gemiddeld 50 woningen per jaar opgenomen. Tot slot wordt ingeschat dat de bouwopgave vanuit de Regio Stedendriehoek na 2009 niet geheel tot nul zal worden teruggebracht. Voorlopig wordt daarom met een bouwproductie van 15 woningen per jaar gerekend tot 2015.

	Per jaar	2007-2009	Per jaar	2010-2015
Starters	100	300	50	250
Geschikt voor ouderen	137	411	137	685
Bouwopgave regio	60	180	15	75
Totaal		891		1010

Naar verwachting worden in de periode 2007 tot en met 2014 circa 150 woningen aan de bestaande voorraad onttrokken als gevolg van sloop. Dit vindt met name plaats in herstructureringsgebieden in de kernen Eefde, Gorssel en Lochem en betreffen voornamelijk (oudere) eengezinshuurwoningen.

Gelet op de aangegeven, sinds jaren stijgende tekorten, de behoeften en de onttrekkingen is een woningbouwproductie van ruim 2.000 woningen minimaal noodzakelijk in de periode 2007 tot 2015. Dit betekent een opgave per jaar van 250 woningen.

4.1.4. Wie gaat dit realiseren?

De Gemeente Lochem werkt samen met de woningbouwcorporaties Spectrum Wonen en De Groene Waarden om betaalbare huur-en koopwoningen te realiseren. Met beide corporaties zijn convenanten afgesloten waarin afspraken staan over de uitvoering van deze kerntaak van de corporaties. De ingezette samenwerking met de corporaties zal worden gecontinueerd.

Tevens werkt de Gemeente Lochem samen met private partijen. Per plan, groot of klein, wordt op basis van de ruimtelijke context gesproken over de bebouwingsmogelijkheden. Bij projecten van enige omvang zijn de gesprekken gericht op het realiseren van woningen voor de gewenste doelgroepen en aandachtsgroepen. De Gemeente Lochem heeft hiertoe enkele wettelijke instrumenten in handen. In de praktijk blijken deze instrumenten nauwelijks noodzakelijk te zijn en kan er op basis van overleg de gewenste richting aan de planontwikkeling worden gegeven.

Realisatie van de ruimtelijke plannen betreft een samenwerking tussen de corporaties, marktpartijen en de gemeente Lochem.

4.1.5. Regierol van de gemeente

De Gemeente Lochem heeft een scala aan instrumenten in handen om de woningbouwontwikkeling te sturen.

Eigendom: locaties die in eigendom zijn, worden ontwikkeld en verkocht op basis van een vooraf overeen gekomen programma van eisen. Vanuit een eigendomssituatie heeft de Gemeente Lochem maximale greep op de ruimtelijke invulling en woningdifferentiatie.

Naast locaties die reeds in eigendom zijn, kan de Gemeente Lochem strategische aankopen verrichten om een grondpositie te verkrijgen. Deze aankopen kunnen op locaties plaatsvinden waarbij een meerwaarde voor de Gemeente Lochem te verwachten bij ontwikkeling vanuit een eigendomssituatie. Alle publiekrechtelijke instrumenten zoals de wet voorkeursrecht gemeente en het voeren van onteigeningsprocedures zijn hierbij in principe mogelijk, al dient de reikwijdte en slagkracht van deze instrumenten niet als tovermiddel te worden gezien.

Ook ontwikkelingen die door marktpartijen worden geïnitieerd, worden door de Gemeente Lochem gestuurd. Hiertoe is de exploitatieverordening een belangrijk instrument. Regulier worden met ontwikkelende partijen realisatieovereenkomsten gesloten op basis van de exploitatieverordening waarin tot in detail de gemaakte afspraken staan verwoord. Het toepassen van kostenverhaal - waarbij onder andere alle gemeentelijke kosten en inclusief de kosten van bovenwijkse voorzieningen - in worden opgenomen, zal worden doorgezet. Op termijn zal de nog in te voeren grondexploitiewet hierin een rol gaan spelen.

Een vertaling van deze afspraken vindt plaats in het bestemmingsplan of vrijstelling. Het al dan niet verlenen van planologische medewerking, is tevens een belangrijk regie-instrument.

4.1.6. Duurzaamheid

Naast de levensloopbestendigheid van woningen verdienen andere duurzaamheidsaspecten meer dan in het verleden structurele aandacht bij de ontwikkeling van nieuwe locaties. Zeker daar waar het locaties betreft met een substantieel aantal woningen, zal worden bezien op welke wijze extra inspanningen op het gebied van duurzaamheid te realiseren zijn. Het thema water is reeds volledig geïntegreerd in de gemeentelijke planvorming. Het is de ambitie om ook de thema's energie en ecologie/stedelijk landschap integraal op te nemen bij de uitwerking van de plannen. Een afweging zal blijven bestaan tussen nut en noodzaak van te nemen maatregelen. Het creëren van draagvlak voor de duurzaamheidsaspecten van de wijk is daarbij van groot belang.

Een duurzame wijk dient daarnaast ook voldoende openbaar groen en speelgelegenheid te kennen om de leefbaarheid te vergroten. Als norm wordt bij nieuwe wijkontwikkelingen minimaal 3% van de ruimte bestemd voor spelen, eventueel in combinatie met groenvoorzieningen. Het openbaar groen wordt zoveel mogelijk geconcentreerd aangelegd zodat er grotere aaneengesloten stukken ontstaan.

4.1.7. Maatschappelijke context

Alle ruimtelijke plannen, zowel inbreiding als uitbreiding, leiden tot een ingreep in de directe woonomgeving van de Lochemse burgers. Deze veranderingen worden niet zelden als negatief beoordeeld omdat hierdoor functies wijzigen en daarmee de beleving van de woonomgeving. In dit kader is het van groot belang de belanghebbenden te informeren over de mogelijke ontwikkelingen en hen te betrekken bij de te kiezen uitkomsten. Dit proces – de participatie van de omwonenden in ruimtelijke processen – dient zorgvuldig te gebeuren waarbij het van het grootste belang is dat vooraf helder is wat de inzet en de mogelijkheden zijn. Duidelijk is dat het college en de gemeenteraad enerzijds bepalen welke bestemmingen mogelijk zijn en dat anderzijds dit in goed overleg met de belanghebbenden dient te gebeuren. Voor grote planontwikkelingen zal ernaar worden gestreefd een begeleidingsgroep van omwonenden en overige belanghebbenden te formeren. Deze begeleidingsgroep kan het college en de gemeenteraad adviseren over de voorgestane ontwikkeling.

4.2. Woningbouwlocaties

In de voorafgaande paragraaf is het ambitieniveau voor de komende acht jaar geformuleerd en beargumenteerd. In deze paragraaf worden de diverse potentiële bouwlocaties in beeld gebracht. In totaal zijn 58 bouwlocaties te onderscheiden. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- de te bouwen woningen zijn per 1/1/2007 nog niet opgeleverd
- per plangebied wordt een ingeschatte plancapaciteit weergegeven, nadere uitwerking van de plannen kunnen tot aanpassing van de plancapaciteit leiden
- alleen locaties groter dan vijf woningen staan opgenomen
- vanwege de geringe omvang zijn Groot-en Klein Dochteren, Kring van Dorth, Joppe en Zwiep niet omgenomen. Eventuele ontwikkelingen zullen hier op gemeentelijk niveau van beperkte schaal zijn.

Uitgaande van het principe inbreiding boven uitbreiding, kan allereerst naar de potentiële inbreidingslocaties worden gekeken. In totaal zijn in de negen kernen 43 inbreidingslocaties aanwezig welke tot 2015 benut kunnen worden. De totaal ingeschatte plancapaciteit bedraagt ruim 1100 woningen. Dit betekent dat circa 900 woningen op uitbreidingslocaties ingepland dienen te worden. Hiertoe zijn er per kern de mogelijke uitbreidingslocaties onderzocht. De benodigde uitbreidingslocaties kunnen verspreid over de negen kernen worden gevonden. Deze locaties bieden qua ligging, omvang en globaal ingeschatte milieuhygiënische aspecten voldoende capaciteit om het gewenste bouwprogramma te realiseren.

Kern	Aantal inbreidingslocaties	Aantal woningen	Aantal uitbreidingslocaties	Aantal woningen
Almen	3	28	1	30
Barchem	3	23	1	25
Epse	0	0	3	74
Exel	0	0	1	12
Eefde	8	187	1	120
Gorssel	3	81	2	220
Harfsen	3	42	2	30
Laren	3	24	2	176
Lochem	20	740	1 of 2	220
Totaal	43	1125	14 of 15	907

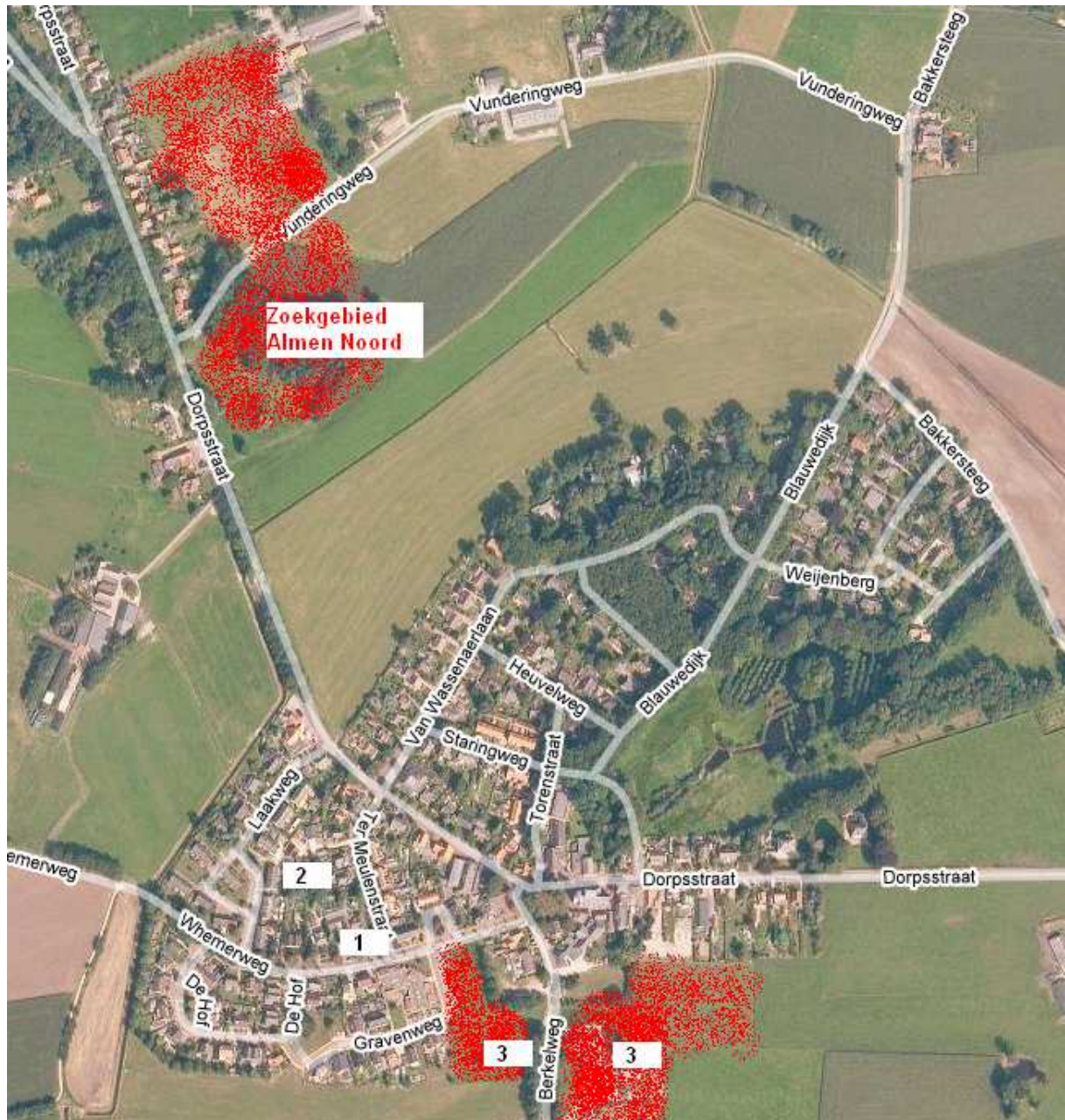
Totaaloverzicht aantal bouwlocaties en ingeschat aantal woningen tot 2015

In de onderstaande paragrafen wordt per kern nader ingegaan op de diverse bouwlocaties in relatie tot de diverse ruimtelijke kwaliteiten. In de bijlage 3 staat een totaaloverzicht per kern van alle bouwlocaties. In bijlage 4 is het kwalitatief woonprogramma met het totale woonprogramma opgenomen.

4.2.1. Almen

Almen kent met name grote kwaliteiten vanuit historisch en landschappelijk oogpunt. De ligging tussen de beekdalen is hiervoor bepalend. Door de relatief geïsoleerde ligging hebben ontwikkelingen geleidelijk en op beperkte schaal plaatsgevonden. De landschappelijke waarde is ook middenin het dorp waarneembaar door de groene long aan de oostzijde. Daarnaast geven de situering van boerderijen langs de es en de beekdalen Almen kwaliteit. De landschappelijke overgang van het dorp aan de noord-en zuidoostzijde worden tevens positief gewaardeerd.

In de dorpskern van Almen zijn zo'n 330 woningen gesitueerd en 210 woningen liggen in het buitengebied van Almen. Tot 2015 kunnen enkele inbreidingslocaties worden benut voor in totaal circa 28 woningen. Het betreft de Ter Meulenstraat (1), de Dorpsstraat, Laakweg (2) en de Whemerweg/Berkelweg zuid (3). Op deze locatie heeft de Dienst Landelijk Gebied een agrarisch perceel aangekocht waardoor bouw mogelijkheden aan de zuidzijde van Almen zijn ontstaan.



Overzicht van de kern Almen

Vanwege de landschappelijke kwaliteiten zijn uitbreidingen van de kern Almen in de richting van de omliggende beekdalen niet aanvaardbaar. Uitbreiding van de kern Almen na 2015 kan uitsluitend plaatsvinden op de locatie Almen-Noord. Deze locatie is overigens vanwege milieutechnische bezwaren (hindercirkels agrarische bedrijven) momenteel niet te realiseren.

Tot slot kan de locatie van het bedrijf Topwood aan de Scheggertdijk niet ongenoemd blijven. Of en in welke mate woningbouw mogelijk is, is ten tijde van het opstellen van deze visie niet uitgekristalliseerd. Woningbouw op deze locatie dient als een solitaire ontwikkeling te worden beschouwd in het buitengebied van Almen waarbij er geen ruimtelijke relatie ligt met het dorp. Indicatief is een aantal van 30 woningen opgenomen in deze visie.

De drie aangegeven locaties bieden samen met de locatie Topwood voldoende capaciteit om aan de lokale woningbehoefte te voldoen.

4.2.2. Barchem

Barchem is gelegen aan de zuidzijde van de Kalenberg. Barchem is ontstaan rondom het kruispunt van wegen vanuit Lochem, Borculo en Ruurlo en telt bijna 400 woning in de kern en 300 woningen in het buitengebied. Het dorp wordt aan de noord en westzijde omgeven door de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Los van de EHS ligt de dorpsbebouwing van Barchem vrijwel geheel ingeklemd binnen bospercelen. Uitzondering hierop vormt de zuidzijde van de dorpskern. Ten westen van de Ruurloseweg is een harde overgang aanwezig tussen de Eekvenne en het buitengebied. Aan de oostzijde is veel meer sprake van lintbebouwing met enkele (agrarische) percelen.



Overzicht van de kern Barchem

In Barchem zijn op enkele locaties inbreidingen mogelijk. Het betreft hier de locaties Borculoseweg/Soerinkweg (1), Lochemseweg (2) en het Barchemsebos (3) voor in totaal netto zo'n 19 woningen tot 2015. Bebouwing aan de Borculoseweg/Soerinkweg en de Lochemseweg dient plaats te vinden binnen de schaal van de dorps bebouwing van Barchem. Bouwwerken met een te grote massa passen hier derhalve stedenbouwkundig niet.

Het bebouwen van het Barchemse bos dient zeer terughoudend te gebeuren. De bouwvolumes dienen zorgvuldig ingepast te worden binnen de natuurkwaliteiten. Van een grote verdichting is dus geen sprake. Onderzocht zal moeten worden op welke wijze de bebouwing zich verhoudt tot de ligging binnen het 'waardevol landschap' in het Streekplan Gelderland 2005 en op welke wijze natuurcompensatie kan plaatsvinden.

Uitbreidingsmogelijkheden bij Barchem liggen uitsluitend aan de zuidzijde. De gemeente Lochem is in haar beleidsstukken tot op heden altijd uitgegaan van het uitbreiden van Barchem aansluitend op het vroegere uitbreidingsplan aan de Eekvenne (locatie A). In de dorpsvisie van Barchem wordt eventueel

een andere keuze gemaakt door de uitbreiding juist te situeren aan de andere zijde van de Ruurloseweg (locatie B). De nieuwe uitbreidingslocatie zal circa 25 woningen bevatten, uitsluitend bedoeld om de lokale behoefte in Barchem op te vangen.

Locatie A heeft stedenbouwkundig gezien de voorkeur. Hiermee kan tot een goede afronding van Barchem worden gekomen en kan de wijk Eekvenne een geleidelijker overgang krijgen naar het buitengebied. Bouwen op locatie B leidt tot een nieuwe bebouwingsgrens tussen Barchem en het buitengebied en is derhalve minder wenselijk. Wel is locatie B dicht(er) gelegen bij de dorpsvoorzieningen. Een definitieve keuze tussen beide locaties wordt vooralsnog niet gemaakt.

4.2.3. Epse

Epse wordt gekenmerkt door de dorpsbebouwing rondom de Lochemseweg en het oostelijk gelegen Epser Bos dat als woonbos getypeerd kan worden. De kern Epse bevat 550 woningen en in het buitengebied zijn 150 woningen gelegen.

De N348 vormt aan de westzijde een harde grens. Uitbreiding van Epse is oostelijk en zuidelijk niet mogelijk vanwege de bestaande natuurwaarden. Tussen de N348 en de dorpskern ligt een nog grotendeels in tact zijnde enk. Bebouwing van deze enk is vanwege de landschappelijke kwaliteiten en de geluidshinder van de N348 niet wenselijk. Epse kent vrijwel geen inbreidingslocaties.

Incidenteel kan er sprake zijn van vervangende (woon)bebouwing bij verplaatsing of beëindiging van de bestaande activiteiten.



Overzicht van de kern Epse

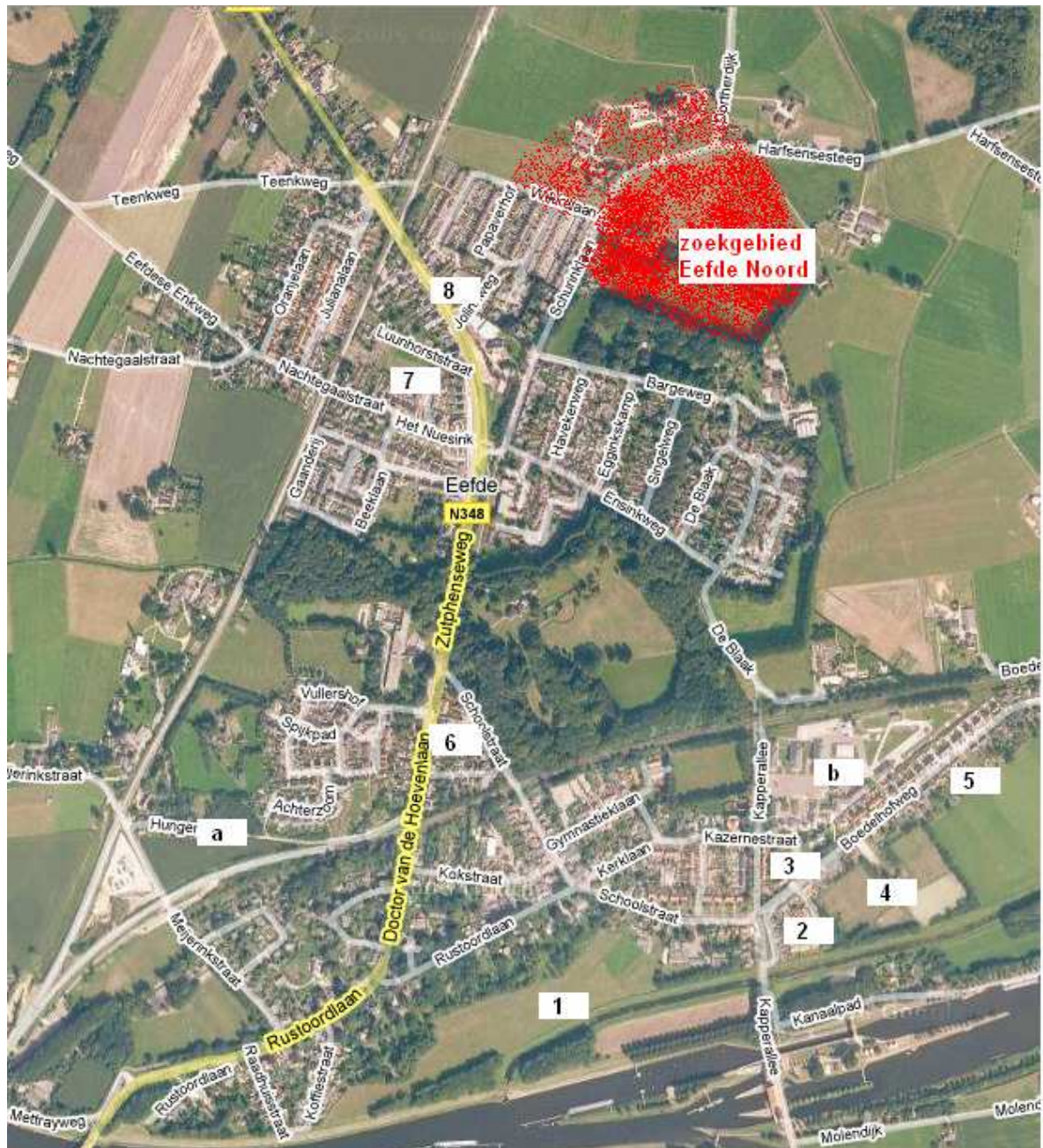
Uitbreiding aan de noordzijde, tussen Het Wilgert en de Dortherweg is mogelijk. Hier is sprake van een relatief kleinschalig landschap dat als minder waardevol wordt beschouwd. Momenteel wordt het plan Waterdijk II (Ronde Weie) gerealiseerd. Hierin is voor een groot deel ruimte voor particuliere opdrachtgevers. Na het plan Waterdijk II komt rond 2010 het plan Waterdijk III in uitvoering. Op langere termijn, in rond 2013 kan deze noordelijke uitbreiding worden voltooid door de realisatie van het plan Waterdijk IV.

Zowel de deelplannen Waterdijk III en IV hebben een geschatte capaciteit van 20 woningen.

4.2.4. Eefde

De grootste kwaliteit van het dorp Eefde zijn de centraal gelegen landgoederen tussen het noordelijk en zuidelijk deel van Eefde. De landgoederen vormen een groene lob door Eefde en geven het dorp een groen karakter. Deze groene ruimte mag niet door woningbouw worden aangetast. Ook de ligging nabij het beekdal en de IJssel worden positief gewaardeerd. Negatief zijn de spoorlijnen en de N348 die Eefde doorkruisen en waarmee het dorp in verschillende delen is opgeknipt. Voor de N348 biedt een westelijke omleiding om het dorp een perspectief op het verbeteren van het woon- en verblijfsklimaat.

Eefde telt momenteel bijna 1.400 woningen in de kern en 400 in het buitengebied.



Overzicht van de kern Eefde

In Eefde zijn tien geschikte inbreidingslocaties aanwezig. Het gaat hierbij om zowel locaties die op dit moment nog niet bebouwd zijn, als om locaties die voor herontwikkeling of herstructurering in aanmerking komen. Benutting van deze locaties tast de hierboven beschreven ruimtelijke kwaliteiten van Eefde niet aan.

Acht locaties kunnen tot 2015 ontwikkeld worden: het plan Eefde zuid (1), Yzerenstraat (2), Kapperallee (3), Boedelhofweg (4), Hofje Boedelhofweg (5), Kompas en Kruitbosch (6), plan Nijenhuis (7) en Dieperink (8). Deze plannen hebben een capaciteit van circa 187 woningen. Hiernaast staan op de kaart tevens de locaties afronding 't Spijk (a) en het kazerneterrein (b) aangegeven. Verwacht wordt dat tot 2015 beide locaties niet ontwikkeld kunnen worden. Om aan de woonbehoefte in Eefde te kunnen voldoen, dient naast deze inbreidingsplannen tevens naar uitbreiding van het bestaand bebouwd gebied te worden gezocht. Landschappelijk gezien vormt de locatie Eefde Noord een mogelijke ontwikkelingsrichting. Deze zal de komende periode nader onderzocht moeten worden op haalbaarheid. Voorlopig wordt een plancapaciteit van 120 woningen ingeschat en uitvoering aan het einde van de looptijd van deze visie.

4.2.5. Exel

Exel is een van de kleinste kernen van de gemeente Lochem. Het dorp is gelegen tussen de landgoederen Ampsen en Verwolde en is deels door de EHS omsloten. In Exel staan 36 woningen en in het buitengebied nog eens 85 woningen.

Er bestaat één locatie nabij de dorpskern waar woningbouw mogelijk is: het plangebied 't Veld II. Het plan omvat 12 grondgebonden woningen. Verdere uitbreidingen van Exel staan niet gepland tot 2015.



Overzicht van de kern Exel

4.2.6. Gorssel

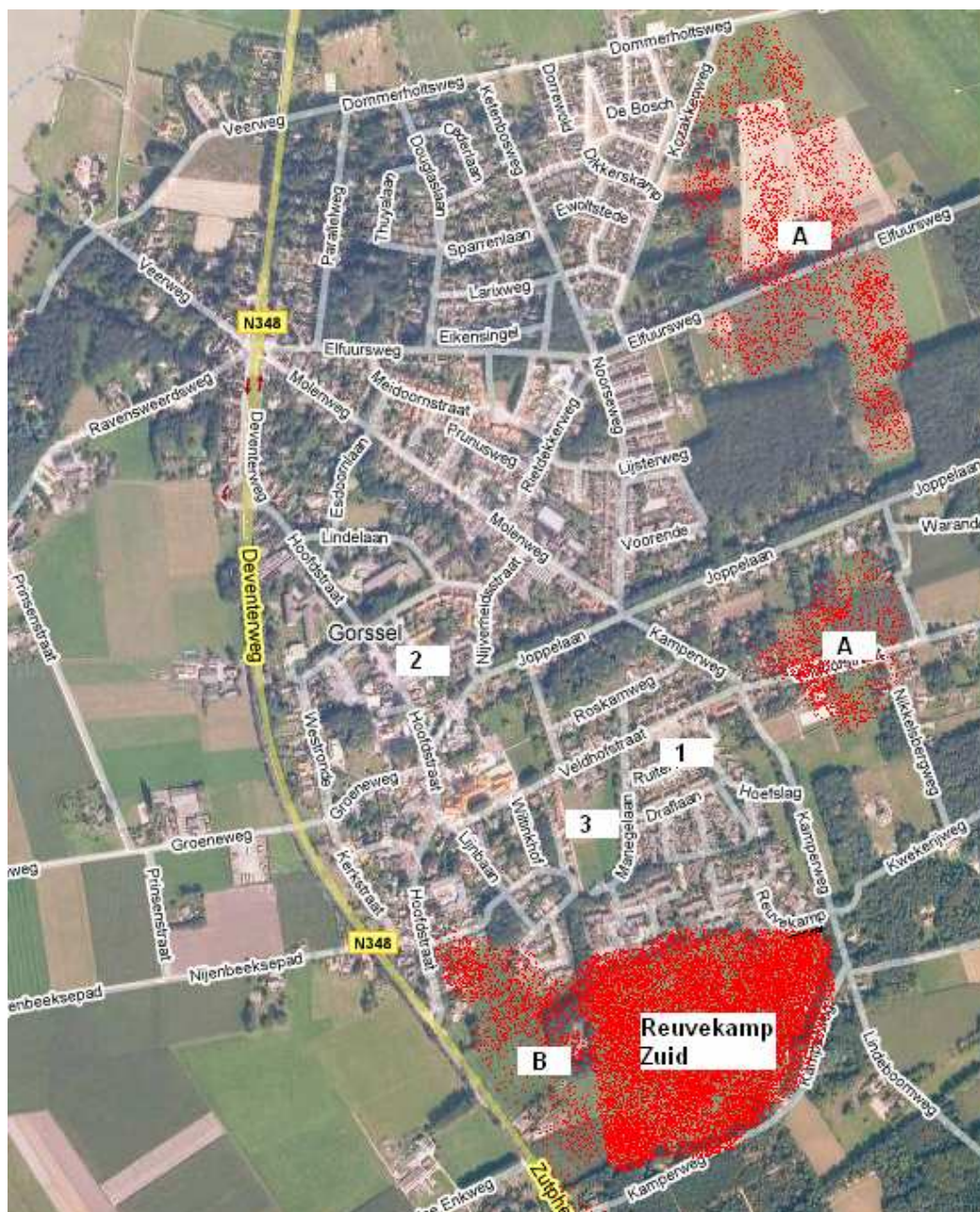
De grootste kwaliteit van de kern Gorssel is de landelijke ligging tussen de IJssel, beekdalen en bos- en landgoederengebied. Daarnaast wordt het dorp Gorssel gekenmerkt door haar kleinschalige karakter met relatief veel open ruimten en groen.

Gorssel telt momenteel 1450 woningen in de kern en 320 woningen in het buitengebied.

Met behoud van deze kernkwaliteiten zijn er enkele locaties aan te wijzen waar inbreiding kan plaatsvinden: Veldhofstraat (1), in het centrumgebied (2) en de locatie Mogezoomp (3). In totaal bieden deze drie locaties ruimte voor zo'n 81 nieuwe woningen en appartementen.

Naast deze inbreidingslocaties is er in Gorssel de noodzaak tot het zoeken naar bouwlocaties aan de randen van de dorpskern. Aan de zuidzijde is een terrein gelegen van circa 10 hectare, het plangebied Gorssel zuid of Reuvekamp zuid. Het betreft hier enkele landbouwpercelen die vrijwel geheel buiten de EHS liggen. De ingeschatte plancapaciteit bedraagt 150-200 woningen inclusief eventuele appartementen. Het naastgelegen gebied (B) komt niet primair in aanmerking voor woningbouw. De mogelijkheid kan echter niet worden uitgesloten dat deze gronden op enigerlei wijze betrokken worden bij de verdere ontwikkeling van het plan Reuvekamp zuid. Woningbouw in het plan Reuvekamp zuid volgt in principe het uitgangspunt van een dichtere bebouwing aansluitend op het bestaande woongebied en naar de randen toe een verdunning. De wijk dient tevens landschappelijk te worden ingepast zodat een goede overgang ontstaat naar het buitengebied. Het is gezien de ligging van de EHS niet de verwachting dat ten zuiden van Gorssel verdere woningbouw mogelijk zal zijn.

Aan de oostzijde van Gorssel (locaties A) is een groot zoekgebied opgenomen voor 30 à 50 woningen. De komende jaren zullen de exacte mogelijkheden in beeld worden gebracht. Het betreft hier de ontwikkeling van kleinschalige woonprojecten die passen binnen de ruimtelijke groene context.



Overzicht van de kern Gorssel

4.2.7. Harfsen

De kwaliteit van Harfsen worden grotendeels bepaald door het omliggende landelijke gebied. Met name de aanwezige bospercelen worden gewaardeerd. Ook de overgangen van het dorp naar het buitengebied kunnen als positief worden beoordeeld. Een groot deel van de woonbuurten worden gekenmerkt door de ruime opzet en de groene omgeving.

De kern Harfsen bestaat uit bijna 330 woningen. In het buitengebied van Harfsen zijn zo'n 400 woningen gelegen.

Harfsen kent op korte termijn relatief veel inbreidingsmogelijkheden: het plan Wullink (1), Veldhoek/Gentiaan (2) en aan de Reeveerweg (3). Na benutting hiervan zijn de verdere mogelijkheden echter zeer beperkt. Er zijn geen bedrijfsverplaatsingen bekend waardoor verdere mogelijkheden momenteel ontbreken.

Uitbreiding van Harfsen kan zowel aan de zuidzijde als aan de noordwestzijde van het dorp plaatsvinden. Aan de noordzijde (nabij de Oude Larenseweg) worden grotere uitbreidingen gehinderd door enkele agrarische bedrijven. Ten noorden van de Lochemseweg is een zoeklocatie voor kleinschalige woningbouw opgenomen welke buiten de hindercirkels is gelegen. Omdat de beperkingen als gevolg van het grondwaterbeschermingsgebied zijn weggevallen, zijn vanaf 2007 de mogelijkheden van woningbouw in dit gebied sterk vergroot.



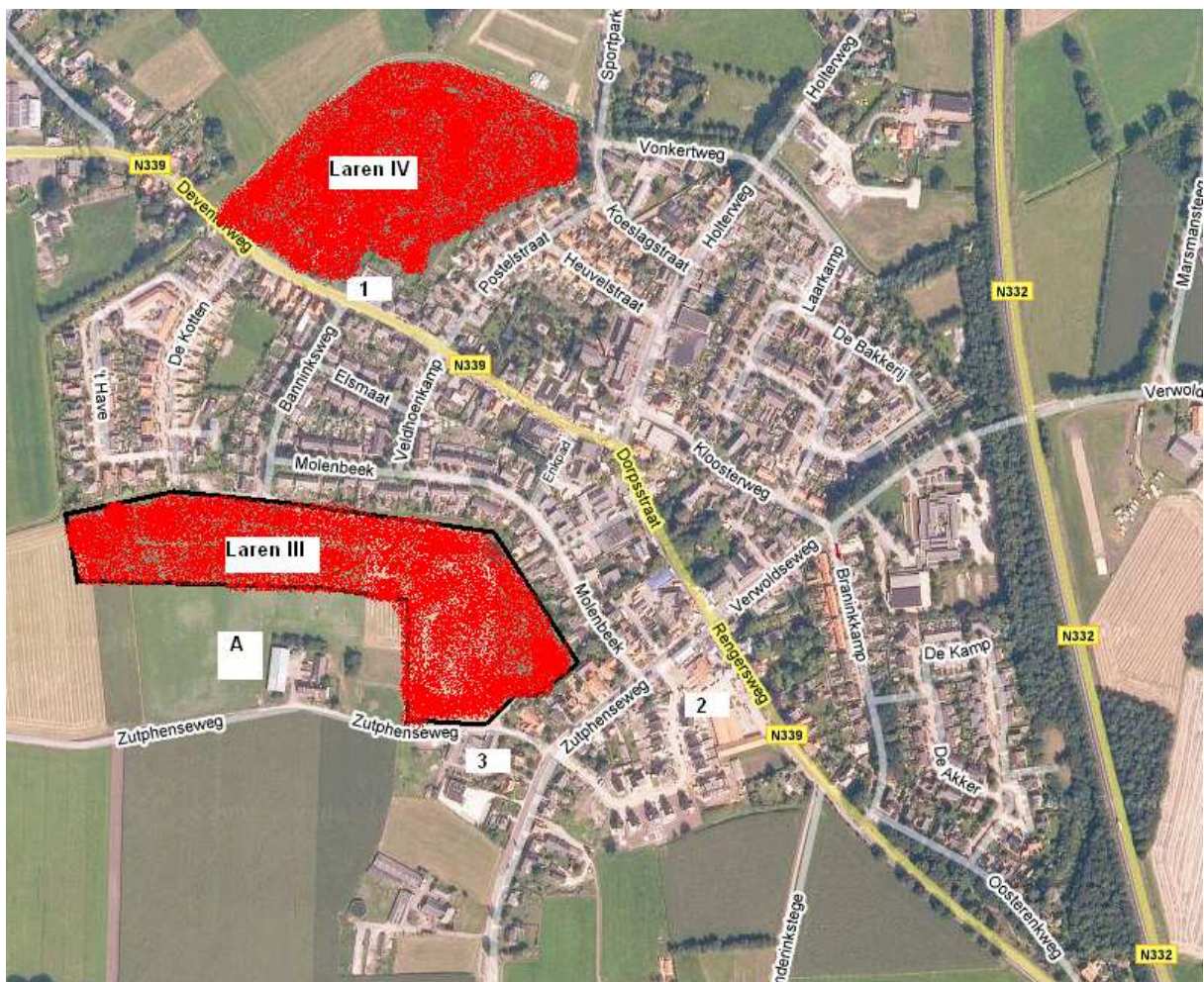
Overzicht van de kern Harfsen

Daarnaast kan in het zoekgebied Reeveerweg west nader onderzoek naar woningbouw plaatsvinden. De plancapaciteit is hier relatief groot en is niet strijdig met de nabij gelegen EHS. Het zoekgebied Reeveerweg oost is geheel ingeklemd door de EHS en biedt minder capaciteit. Mogelijk kunnen hier enkele woningen als lintbebouwing worden gerealiseerd.

4.2.8. Laren

Laren is met 650 woningen in het dorp en bijna 670 woningen in het buitengebied een middelgrote kern in de gemeente Lochem. Laren is de enige kern die niet geheel of gedeelte omgeven is door de EHS. Groei van de kern Laren lijkt daarmee ook op langere termijn mogelijk, al dient deze gefaseerd te gebeuren en in verhouding te staan tot het dorps karakter.

Laren kent vrijwel geen inbreidingslocaties. Incidenteel kan er sprake zijn van vervangende (woon)bebouwing bij verplaatsing of beëindiging van de bestaande activiteiten. Momenteel kunnen er bouw mogelijkheden worden aangegeven aan de Deventerweg (1), de Rengersweg (2) en de Zutphenseweg (3).



Overzicht van de kern Laren

Vanaf het begin van de jaren '90 vinden uitbreidingen van Laren plaats volgens een concentrisch model zodat de afstanden tot het dorpscentrum beperkt blijven en er sprake is van een geconcentreerde wijze van uitbreiden. In de jaren '90 is het plan Molenbeek (Laren I) gerealiseerd en in 2005 is het plan Boerkamp (Laren II) opgeleverd. Momenteel is het plan Laren III in procedure, een plan met 91 woningen ten behoeve van particuliere opdrachtgevers. Voor de periode vanaf 2008 kan worden gestart met de planvoorbereiding van het laatste uitbreidingsplan volgens het concentrische model uit de jaren '90: het plan Laren IV ten noorden van de Deventerweg. Het plangebied is circa 5 hectare groot voor naar schatting 85 woningen.

Op de kaart is tevens met de letter A een mogelijke uitbreidingszone voor na 2015 aangegeven: het zoekgebied ten zuiden van het in ontwikkeling zijnde Laren III. Omdat de kansen op verdere

uitbreiding voor de kern Laren ook op langere termijn reëel zijn, is volledigheidshalve deze locatie opgenomen.

4.2.9. Lochem

Lochem is met zijn ruim 5.200 woningen verreweg de grootste kern van de gemeente Lochem. In het buitengebied van Lochem liggen daarnaast nog 470 woningen.

Lochem wordt aan de noordzijde omgeven door industrie -en bedrijventerrein, een gevolg van de stadsontwikkeling uit de 19^e eeuw toen de industrie buiten de door grachten beschermde stad werd gesitueerd. Aan de oostzijde van Lochem is een beekdallandschap aanwezig van de Berkel. Westelijk van de kern is een kleinschalig en afwisselend landschap gelegen dat overwegend agrarisch en recreatief wordt benut. Ten zuiden van Lochem liggen natuurgebieden tegen de Paasberg, ligt de Lochemse Enk en zijn tevens de broekgronden in tact.



Inbreidingslocaties in de kern Lochem

Vanwege de omvang van de kern is het logisch dat in de kern Lochem de grootste mogelijkheden liggen tot het realiseren van grote(re) aantallen woningen op inbreidingslocaties. Externe factoren op met name milieugebied hinderen de herontwikkeling van enkele locaties. Daarnaast kent inbreiding ook in Lochem zijn grenzen. Open binnenstedelijke locaties dragen in hoge mate bij aan de leefbaarheid van de stad. Uitgangspunt bij het inbreiden is de herontwikkeling van bestaande bebouwd locaties en de directe omgeving.

In Lochem zijn zo'n 20 inbreidingslocaties beschikbaar die alle in principe tot 2015 ontwikkeld kunnen worden. Benutting van deze inbreidingslocaties leidt tot een netto toename van de woningvoorraad in Lochem van circa 740 woningen en appartementen. In de bijlage zijn alle locaties benoemd volgens de nummering zoals deze hierboven staat aangegeven.

Locatie 14 betreft de noordelijke herontwikkelingszone bestaande uit het gasfabriekterrein aan de Julianaweg, de Noorderbleek of delen ervan en de Hanzeweg tussen de Haalmansweg en de Stationsweg. Deze zone is verreweg de grootste herontwikkelingslocatie in de kern Lochem en kan na bedrijfsuitplaatsing en sanering van het gasfabriekterrein vorm worden gegeven.

Naast inbreidingen is er voor het opvangen van de behoefte aan woningen tevens een noodzaak te zoeken naar uitbreidingsmogelijkheden van de kern Lochem.

Tot 2015 bestaat er bij de kern Lochem de noodzaak om circa 200-250 woningen buiten de bestaande stedelijke contour te realiseren omdat de inbreidingslocaties niet (geheel) toereikend zijn. Deze uitbreidingslocatie betekent in alle gevallen dat er een principiële stap gezet dient te worden over een bestaande infrastructurele lijn of ruimtelijke grens. De laatste maal dat deze keuze gemaakt werd, was bij de ontwikkeling van de Molengronden aan de noordwest zijde van de stad.

Bij de keuze voor een uitbreidingslocatie dient in het achterhoofd de mogelijkheid te worden gehouden dat ook na 2015 er behoefte zal zijn aan bouwgrond waardoor het wenselijk is dat de locatie op termijn uit te breiden is voor een hoger aantal woningen.

Een uitbreidingslocatie aan de noordzijde valt af, omdat deze geheel losgekoppeld zou komen te liggen van de woonbebouwing van de kern Lochem. Hiermee resteren drie potentiële uitbreidingslocaties: oost, zuid en west. Het college onderzoekt de komende periode wat de beste locaties zijn en zal in een later stadium met een onderbouwd voorstel komen. Op dit moment zijn hier nog geen definitieve uitspraken over te doen.

Tot slot nog aandacht voor De Cloese. De opstallen van de LSOP staan sinds 2004 leeg. De panden en de gronden zijn door private partijen verworven. Er liggen plannen voor het vestigen van een ondernemerscentrum/academie op het terrein. Of en in welke mate woningbouw mogelijk is, is ten tijde van het opstellen van deze visie niet uitgekristalliseerd. Bij een eventuele omzetting van de bestemming naar wonen, eventueel in combinatie met een ondernemerscentrum/academie, zal de plancapaciteit nog nader vastgesteld moeten worden. Dit is naast een ruimtelijke afweging tevens afhankelijk van de uitkomsten van nadere onderzoeken, onder andere op het terrein van flora en fauna.

4.2.10 Verhoudingen woningbouwontwikkeling en omvang van de kernen

In paragraaf 4.1.2. werd geconcludeerd dat de gemeente Lochem wil bouwen in en aan de bestaande kernen met de nadruk op de kern Lochem en in mindere mate in/bij Eefde en Gorssel. Het is daarom als afsluiting van het hoofdstuk uit deze visie over wonen interessant de vermelde plancapaciteit af te zetten tegen de bestaande omvang van de kernen om vast te stellen of de verdeling over de kernen op juiste wijze plaatsvindt.

	Woningtoename tot 2015	Woningtoename in %	Aantal woningen 1/1/2007	Aantal woningen in %	Afwijking in %
Almen	58	2,9	544	4,1	- 1,3
Barchem	48	2,4	693	5,2	- 2,8
Epse	74	3,6	696	5,2	- 1,6
Eefde	307	15,1	1832	13,7	+ 1,4
Exel	12	0,6	121	0,9	- 0,3
Gorssel	301	14,8	1765	13,2	+ 1,6
Harfsen	72	3,5	727	5,4	- 1,9
Laren	200	9,8	1325	9,9	- 0,1
Lochem	960	47,2	5673	42,4	+ 4,8
Totaal	2032		13376		

Geconcludeerd kan worden dat de kernen Barchem, Harfsen, Epse, Almen, Exel en Laren in aflopende volgorde in benedengemiddeld groeien en de kernen Eefde, Gorssel en Lochem in oplopende volgorde bovengemiddeld groeien. De groei concentreert zich bovendien in de kern Lochem.

Hiermee wordt voldaan aan de gestelde uitgangspunten.

5. Werken

5.1. Beleidsuitgangspunten

Het streven naar een vitale en duurzame economie – met het oog op het behoud van werkgelegenheid en gematigde groeimogelijkheden voor het bedrijfsleven en meer algemeen het versterken van de positie van Lochem als subregionale kern – vormt de essentie van het beleid. Dit kan worden gerealiseerd door een geïntegreerde inzet van ruimtelijke- en sociaal-economische instrumenten.

Binnen de gemeente Lochem wordt in de periode tot 2015 geen uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen noch de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen beoogd in de verschillende kernen behalve de kern Lochem. Op basis van individuele bedrijfsontwikkelingen zal maatwerk worden geleverd.

De kern Lochem heeft op grond van het nieuwe Streekplan Gelderland haar subregionale werkgelegenheids- en verzorgingsfunctie voor de noordelijke Achterhoek behouden. Deze subregionale status betekent dat er mogelijkheden bestaan voor de nieuwvestiging van bedrijvigheid van binnen de regio. Voor wat betreft de huisvesting van bedrijven is de voorwaarde dat bedrijven qua aard en schaal bij de functie van de kern moeten passen.

De subregionale inbedding van Lochem als vestigingsplaats voor het bedrijfsleven kan niet los worden gezien van de positie binnen de regio Stedendriehoek. Lochem participeert ten volle in de regionale economische overlegorganen. Hierin vindt een afstemming plaats van de noodzaak en omvang van bedrijfslocaties in de gehele regio Stedendriehoek. De afstemming vindt in hoofdzaak plaats tussen de grote drie gemeenten Apeldoorn, Deventer en Zutphen. De kern Lochem ligt in het niet bundelingsgebied en neemt hierdoor een aparte positie in die tevens gerelateerd is aan de noordelijke Achterhoek.

Voor de kern Lochem wordt in de periode tot 2015 een blijvende behoefte voorzien naar nieuwe bedrijfslocaties. Een te selecteren grootschalige nieuwe bedrijfslocatie dient gekoppeld te zijn aan een bestaande locatie of aan het stedelijk gebied van de kern Lochem en moet goed ontsloten zijn op het regionale wegennetwerk. De beschikbare locaties dienen echter wel zo minimaal mogelijk inbreuk maken op het landschap en de natuur. Per saldo kan worden gesteld dat Lochem een beperkte hoeveelheid ruimte voor nieuwe bedrijvigheid beschikbaar heeft, die dus zeer weloverwogen moet worden uitgegeven. Juist omdat de beschikbare ruimte bijzondere kwaliteiten heeft in landschappelijke of stedelijke omgevingskenmerken, moet een hoogwaardige benutting worden nagestreefd." Daarnaast zullen in deze periode ook de andere locaties die planologisch worden voorbereid, tot ontwikkeling worden gebracht.

Naast de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, zal in de periode tot 2015 veel nadruk komen te liggen op de herontwikkeling of revitalisering van het bestaande bedrijventerrein aan de Hanzeweg voor het deel tussen de Haalmansweg en de Stationsweg. Dit terrein is circa 10 hectare groot en ligt hemelsbreed dicht tegen de oude binnenstad van Lochem aan. Het herontwikkelen van dit gebied naar grootschalige centrumfuncties en – indien milieutechnisch mogelijk – naar wonen is wenselijk. Het betreft hier het uitwerken van de visie Etalage naar de Toekomst uit de toekomstvisie van de oude gemeente Lochem uit 2000.

Revitalisering van de overige bedrijventerreinen is de komende jaren niet aan de orde. De gemeente spant zich wel in om op het gebied van de openbare ruimte zoals recent aan de Hanzeweg is gebeurd. Daarnaast vervult de gemeente een rol als intermediair vanuit economische zaken om het aanbod van en de vraag naar bestaande bedrijfslocaties aan elkaar te koppelen.

5.2 De vraag naar bedrijfslocaties

Het is niet eenvoudig eenduidig een vraagberekening naar bedrijfslocaties tot 2015 op te stellen. De gemeente heeft een wachtlister van bedrijven die willen vestigen op een bedrijventerrein (uitbreiding, verplaatsing of nieuwvestiging). De directe vraag die dit zal opleveren indien een bedrijfslocatie beschikbaar komt, is echter niet één-op-één in concrete aantallen te vertalen.

De vraag naar bedrijfslocaties kan op twee manieren in beeld worden gebracht:

- (1) In 2004 is door Buck Consultants een onderzoek uitgevoerd naar de vraag naar bedrijventerreinen in Lochem. De conclusie van dit onderzoek was een behoefte van circa 1,5 hectare per jaar. Voor de periode tot 2015 kan de totale vraag worden geschat op 21 hectare. Naast de 12 hectare voor de komende 8 jaren, dient hierbij 9 hectare te worden opgeteld voor de periode 2000-2006 omdat in deze periode nauwelijks bedrijfsgrond is uitgegeven. Na bijtelling van de 10 hectare die benodigd is als gevolg van het herontwikkelen van een deel van de locatie Hanzeweg is in totaal 31 hectare benodigd. Deze analyse uit 2004 wordt in de loop van 2007 geactualiseerd door STEC.
- (2) Provinciale prognoses geven eveneens een indicatie van de benodigde aantallen hectaren bedrijventerreinen. In de loop van 2007 zullen deze per regio worden vastgelegd in de Streekplanuitwerking bedrijventerreinen. Onlangs is het rapport 'Gelderland in vier bedrijven' verschenen waarin een beleidsvrije analyse wordt gemaakt van vier ontwikkelscenario's van de Gelderse economie in relatie tot landelijke, Europese en mondiale economische, politieke en demografische ontwikkelingen. Alle scenario's duiden op termijn op een afvlakking van de groei of zelfs afname van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen in de gehele provincie en dus ook in Lochem. Op één scenario na wordt er echter vanuit gegaan dat de behoefte verdwijnt vanaf 2021 of later. Uitgaande van een gematigd groeiscenario is tot 2015 circa 12 hectare benodigd. Na bijtelling van de 10 hectare die benodigd is als gevolg van het herontwikkelen van een deel van de locatie Hanzeweg is in totaal 22 hectare benodigd.

Geconcludeerd wordt dat beide berekeningen duiden op een vraag die aanzienlijk is te noemen. Gezien de onzekerheden in de aannames, is het reëel uit te gaan van een vraag aan bedrijfslocaties die minimaal 20 hectare groot is, maar die kan uitgroeien tot 31 hectare.



Overzicht aanbod bedrijfslocaties

In het buitengebied van Lochem zijn enkele bedrijven gevestigd waarvan verplaatsing op milieutechnische gronden overwogen kan worden. Gezien de milieucategorie van deze bedrijven bestaat de mogelijkheid dat naar een locatie moet worden gezocht welke nog niet op voorgaand overzicht is aangegeven. Omdat concrete plannen momenteel nog ontbreken, kan nog geen indicatie worden gegeven van (een) geschikte locatie(s).

5.3. Het aanbod van bedrijfslocaties in de kern Lochem

Op dit moment zijn er drie locaties aangewezen als bedrijfslocatie:

- 1) Aalsvoort West 2^e fase. Het terrein is 6 hectare groot en zal na een nieuw goedkeuringsbesluit van GS naar verwachting in 2007 of 2008 uitgegeven kunnen worden
- 2) Stijgoord. Het terrein is ca 3 hectare groot en kan na besluitvorming rondom de noordelijke rondweg Lochem verder in procedure worden gebracht. Uitgifte van het terrein wordt niet verwacht voor 2009.
- 3) Markerinkterrein. Meet circa 2 hectare en is eveneens gerelateerd aan het tracé van de noordelijke rondweg. Uitgifte van het terrein wordt eveneens niet voor 2009 verwacht.

In totaal is 11 hectare aan bedrijventerrein in portefeuille waarbij alleen Aalsvoort West 2^e fase planologisch in een eindfase zit. Tot 2015 is er derhalve behoefte aan een nieuwe bedrijfslocatie die tussen 9 en 20 hectare groot is.

5.4. Nieuwe locatie: Diekink

In november 2006 is een locatieonderzoek uitgevoerd om te bezien waar een nieuw bedrijventerrein kan worden gerealiseerd. Hierbij zijn de ontsluiting, de stedenbouwkundige inpassing en de landschappelijke en ecologische waarden van vier locaties onderzocht binnen de criteria zoals in paragraaf 5.1 zijn gesteld.

Conclusie van dit onderzoek is dat twee locaties ten noorden van het Twentekanaal aansluitend op Aalsvoort of de Kwinkweerd het meest kansrijk zijn. Van deze twee locaties bestaat na afweging van de waarderingen een duidelijke voorkeur voor de locatie Diekink, ten westen van de N332 tussen de Rossweg en het Twentekanaal. Deze locatie is geschikt voor eventuele toekomstige uitbreidingen zodat niet meteen weer opnieuw op zoek moet worden gegaan naar een alternatieve locatie. Ook is de locatie beter landschappelijk inpasbaar en kent het terrein minder belemmeringen en beperkingen voor het toekomstig gebruik.

6. Vervolg & uitwerking

6.1. Van ontwerp naar vaststelling

Op 23 april 2007 stelde de gemeenteraad van Lochem de ontwerp structuurvisie wonen en werken 2007-2015 vast. De ontwerp structuurvisie heeft met ingang van 3 mei 2007 voor zes weken ter inzage gelegen. In totaal zijn twintig zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden in een nota van zienswijzen beantwoord (zie bijlage 1). Als bijlage 2 is een nota van wijzigingen opgenomen waarin de aanpassingen ten opzichte van de ontwerp structuurvisie wonen en werken 2007-2015 zijn aangeduid.

Na vaststelling door het college van B&W is deze structuurvisie als voorontwerp toegezonden en besproken met het Waterschap Rijn en IJssel. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft aangegeven geen opmerkingen ten hebben aangaande de in- en uitbreidingslocaties. Het Waterschap Rijn en IJssel verzoekt de gemeente Lochem het waterschap te betrekken bij de verdere uitwerking van de locaties.

6.2. Beantwoording ingediende zienswijzen

Hier toe wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen Nota van Zienswijzen.

6.3 Van vaststelling naar uitvoering

Vaststelling van deze structuurvisie door de gemeenteraad betekent niet dat de gemeenteraad groen licht geeft voor het toestaan van woningbouw op de genoemde locaties. Hier toe wordt pas besloten bij het vaststellen van een bestemmingsplan of het goedkeuren van een vrijstelling van het bestemmingsplan.

Vaststelling van deze visie houdt wel in dat de gemeenteraad de denkrichting steunt en dat de benoemde locaties in aanmerking kunnen komen voor woningbouw. Uit nader onderzoek zal de haalbaarheid hiervan definitief moeten worden bepaald.

De vervolgstappen per uitbreidingsplan zullen als volgt door het college aan de gemeenteraad kenbaar worden gemaakt:

Stap 1 Startnotitie

In een startnotitie staan de uitgangspunten en globale kaders van het plan omschreven. Na bespreking van de startnotitie in de raadscommissie VROEM gaat het planproces van start. De raadscommissie adviseert het college van B&W.

Stap 2 Stedenbouwkundig plan en nader uitgewerkt programma van eisen.

Hierin wordt de gewenste ruimtelijke invulling van het plangebied aan de raadscommissie VROEM gepresenteerd. De raadscommissie adviseert het college van B&W

Stap 3 Planologische procedure

Het stedenbouwkundig plan is uitgewerkt in een planologisch kader (bestemmingsplan of vrijstelling). De gemeenteraad beoordeelt dit kader en kan hiermee instemmen of kan het plan wijzigen/afwijzen.

Voor grote inbreidingsplannen kan dezelfde procedure worden gevolgd. Hierbij zal echter veeleer sprake zijn van maatwerk.