



Kernvisie Wonen Lochem - Zwiep





Lochem, juli 2022

Gemeente Lochem
Postbus 17, 7240 AA Lochem
(0573) 28 92 22
www.lochem.nl

Besluit gemeenteraad 18 oktober 2022

De gemeenteraad heeft de kernvisie Wonen Lochem (inclusief Zwiëp) vastgesteld als gemeentelijk beleid, niet met de status structuurvisie.

Locaties

De gemeenteraad besloot voor Lochem de locatie Lochem-Oost aan te wijzen als toekomstige woningbouwlocatie.

De locaties Hessenweg en Lange Voren die in de kernvisie worden genoemd als mogelijke locaties voor tijdelijke woningen, alternatieve woonvormen en/of versnelde sociale woningbouw zijn niet vastgesteld. De gemeenteraad besloot de locaties Hessenweg en Lange Voren te Lochem mee te nemen in een nieuw op te stellen raadsvoorstel voor de gehele gemeente Lochem voor alternatieve woonvormen, versnelde woningbouw en/of tijdelijke huisvesting.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Doel en opbouw van de kernvisie Wonen	6
Opbouw van de kernvisie Wonen Lochem	7
2. Woningbouwprogramma	8
2.1 Woningbouwopgave gemeente Lochem 2021-2030 en verder	8
De (regionale) woningbouwopgave	8
Plan capaciteit	8
2.2 Woningbouwopgave en programma kern Lochem	9
Kern Lochem	9
Zwiep	10
Woningbouwprogramma, typen en prijsklassen kern Lochem	10
3. Woningbouwlocaties kern Lochem	11
3.1 Locatie Lochem Oost	11
3.2 Locaties bijzondere doelgroepen	14
Locatie Lange Voren, gemeentelijk perceel	14
Locatie Hessenweg	15
Bijlagen	
1. Reactienota voorontwerp kernvisie Wonen Lochem - Zwiep	
2. Ruimtelijke analyse en keuze woningbouwlocaties kern Lochem	



1. Inleiding

De gemeenteraad van Lochem heeft op 3 september 2018 de Woonvisie Lochem 2018-2025 vastgesteld. Hierin is op hoofdlijnen het woonbeleid weergegeven. Inmiddels (2021-2022) is de woningmarkt veranderd en is sprake van een grote(re) woningbehoefte dan opgenomen in de Woonvisie 2018-2025. De gemeenten in de Cleantech Regio hebben afspraken gemaakt voor meer woningbouw. De extra woningbouwopgave vroeg om herijking van een deel van de Woonvisie Lochem 2018-2025.

Op 8 maart 2022 heeft de gemeenteraad aanvullend op voornoemde Woonvisie de notitie 'Strategische keuzes woningbouw' vastgesteld. Samen met de Woonvisie is hiermee sprake van een samenhangend document over de nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad.

In dit beleid wordt voorzien in (extra) woningbouw voor de gemeente.

Naast deze grotere woningbouwlocaties, die direct voortkomen uit voornoemde woonvisie en de strategische keuzes woningbouw zijn nieuwe woningen nodig voor bijzondere groepen; vluchtelingen, statushouders, spoedzoekers, enzovoort.

In deze kernvisie Wonen is aanvullend voor de centrumkern Lochem gezocht naar mogelijke locaties voor deze groep

De kernvisies wonen voor de kernen, waaronder deze kernvisie wonen Lochem en Zwiep, geeft inzicht in de beoogde woningbouwaantallen, verdeling en toekomstige woningbouwlocaties.

We voorzien voor de kern Zwiep niet in nieuwe woningbouw. Verdere analyse van de kern Zwiep is dan ook niet opgenomen in deze rapportage.



Figuur 1: Ligging zoekgebied kern Lochem

1.1 Doel en opbouw van de kernvisie Wonen

We realiseren ons dat de woningbehoefte groot is en bewoners graag in de (eigen) kern willen wonen. Een gerichte toevoeging van woningen kan een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid, vooral waar het gaat om het voorzien in de woonbehoefte van de eigen bewoners met het toevoegen van woningen.

Ondernemerszin en betrokkenheid bij de leefbaarheid van de kernen zijn daarin belangrijk. Vanuit wonen kan hieraan een bijdrage worden geleverd door gerichte toevoeging van woningen. De woningbehoefte is groot en bewoners uit de kernen geven aan graag in de eigen kern te willen wonen. We willen graag in gesprek blijven met de bewoners over de woningbouwopgave in de kernen.

Dit vormt ook een belangrijke aanleiding en doel voor de opstelling van de kernvisie wonen. We streven naar een goed woon- en leefklimaat voor de centrumkern Lochem. Een vitale kern, met een goed voorzieningenniveau, afgestemd op de omvang en bevolkingssamenstelling van de kern Lochem vormt daarin de belangrijke basis. De bestaande voorzieningen zoals de onderwijsvoorzieningen, de horeca, de gezondheidsvoorzieningen, de detailhandel en (sport)verenigingen etc. vormen een belangrijk fundament voor een evenwichtige en betrokken samenleving. Toevoeging van woningbouw en (jonge) bevolkingsaanwas kan daarin een positieve bijdrage leveren.

Doel van de kernvisie is om per kern helderheid te geven wat er nodig is op het gebied van wonen. Hoe bereiken we een woonaanbod dat aansluit bij de behoefte van de gemeente Lochem en in dit geval voor de kern Lochem. Het gaat om de nieuwbouwopgave, zowel in aantallen woningen als in woningtypen als nieuwe woningbouwlocaties voor de periode tot en met 2030.

De kernvisie Wonen beperkt zich tot het thema wonen in de kern Lochem, met direct omliggende gronden. Een visie op wonen in het buitengebied valt buiten de competentie van deze kernvisie Wonen. In de op te stellen omgevingsvisie voor de gehele gemeente Lochem komt het thema wonen in het buitengebied aan de orde.

Opbouw van de kernvisie Wonen Lochem

Het voorontwerp heeft de participatie doorlopen. De belangrijkste resultaten van deze participatie zijn in bijlage 1 van deze kernvisie opgenomen. De resultaten van de participatie wegen mee in de afronding van de kernvisie, waaronder de keuze voor het woningbouwprogramma met daarin het aantal en de verdeling van de woningtypen, doelgroepen en de woningbouwlocatie.

Ten opzichte van het voorontwerp is deze kernvisie op een aantal punten ingrijpend gewijzigd.

Een wijziging betreft de onderbouwing van de woningaantallen en onderliggende analyses, die in deze kernvisie Wonen kort worden benoemd. In het addendum van de woonvisie 2018-2025 'Strategische keuze woningbouw' (vastgesteld 8 maart 2022) zijn de analyses en keuzes voor aantal woningen onderbouwd. In deze kernvisie beperken we ons tot het benoemen van de aantallen en geven we inzicht in de verdeling over onze kernen en het beoogde woningbouwprogramma in de kern Lochem.

In deze kernvisie wordt in tegenstelling tot het voorontwerp niet ingegaan op de zorgwoningen. In 2022-2023 zal een woonzorgvisie worden opgesteld, waarin we het beleid op dat aspect uitwerken.

Naast programma gaat het nu ook om de locatiekeuze. In het voorontwerp is uitgegaan van verschillende potentiële woningbouwlocaties, opgenomen in de zogenaamde zoekzones woningbouw 2030 e.v. In deze kernvisie Wonen Lochem-Zwiep is een keuze gemaakt voor één grote woningbouwlocatie (Lochem-Oost) en twee kleinere (een deel van Lange Voren en de nieuwe potentiële locatie Hessenweg). De toelichting is daarop afgestemd. Een uitgebreide ruimtelijke analyse is terug te vinden in bijlage 2.

De conclusies zijn verwerkt in deze kernvisie.



2. Woningbouwprogramma

2.1 Woningbouwopgave gemeente Lochem 2021-2030 en verder

De (regionale) woningbouwopgave

De woningbouwopgave is opgenomen in de notitie 'Strategische keuzes woningbouw Lochem', die als addendum op de woonvisie 2018-2025 op 8 maart 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld.

We sturen op het realiseren van netto 1.300 woningen in de periode 2021 t/m 2030, overeenkomstig afspraken in de Cleantech Regio.

We willen flexibiliteit houden in de woningbouwprogrammering om in te spelen op veranderingen in de woningmarkt. Dat doen we door:

- a. Rekening houden met planuitval en vertraging in plannen. We zoeken plancapaciteit voor 130% van de woningbouwopgave (ca. 1.700 woningen).
- b. Faseren van plancapaciteit, zodat er mogelijkheid is voor herprogrammering, versnelling of verdere fasering. Hiervoor monitoren we de woningmarktontwikkelingen en doen we periodiek kwalitatief woononderzoek.

Daarnaast wordt de motie 'Opvang, wat kan wel' (21 oktober 2021) uitgewerkt. Dit kan nog leiden tot een extra opgave voor het huisvesten van o.a. statushouders, vluchtelingen en andere spoedzoekers.

Plan capaciteit

Navolgende tabel geeft inzicht in de woningbouwplanning voor de periode 2021 t/m 2030.

In 2021 zijn in de gemeente netto 136 woningen toegevoegd (161 nieuwbouw) .

Voor de periode 2022 t/m 2030 zijn plannen in beeld voor netto 670 woningen.

We verwachten dat er de komende jaren nog nieuwe plannen komen voor transformatielocaties in de kernen en Functieverandering Agrarische Bebouwing (FAB) in het buitengebied. Uit ervaring rekenen we met 140 toevoegingen. Daarnaast houden we rekening met 280 bestaande woningen die gesloopt en vervangen worden door nieuwe woningen.

Dit betekent een resterende opgave voor ongeveer 760 nieuwe woningen in de gemeente tot en met 2030 op locaties buiten de bestaande bebouwingscontouren.

Realisatieplanning 2021 t/m 2030	Nieuwbouw	Sloop	Netto
Realisatie 2021	161	-25	136
Woningbouwplannen op bekende locaties 2022-2030	725	-55	670
Reservering voor nieuwe (transformatie)plannen, FAB's en sloop-vervanging	420	-280	140
Zoekopgave nieuwe locaties	760		760
TOTAAL REGULIERE WONINGEN	2.066	-360	1.706
PM: Uitvoering motie 'Opvang, wat kan wel?'	pm		pm

Tabel 1: Realisatieplanning woningbouw gemeente Lochem 2021 t/m 2030; peildatum 1-1-2022

2.2 Woningbouwopgave en programma kern Lochem

Kern Lochem

Voor de kern Lochem zijn in 2021 netto 90 woningen toegevoegd (98 nieuwbouw, 8 sloop).

Per 1 januari 2022 zijn plannen bekend voor een netto toevoeging (nieuwbouw minus sloop) van 328 woningen op 29 verschillende locaties. Dit is exclusief eventuele transformatie van zorgvastgoed. De kern Lochem kent relatief veel kleine plannen. Onder andere plannen waarbij een pand wordt getransformeerd in enkele wooneenheden. Grotere plannen die inmiddels openbaar zijn:

- Kop van Oost (121 woningen)
- Zuiderbleek (circa 40 woningen)
- Holmersweg (24 woningen)
- Nieuwstad (voormalige apotheek, 23 woningen)
- Tramstraat 6-8 (18 woningen)
- Berkeloovers (14 woningen)

Onderstaande tabel geeft inzicht in de fasering van de 328 woningbouwplannen in de kern Lochem voor 2022-2030. De plannen voor 233 woningen in fase 1A, 1B en 2A zijn hard. De 95 plannen in fase 4A en 4B vallen onder de zachte plancapaciteit, we mogen er niet vanuit gaan dat deze plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Planologische planstatus woningbouwplannen 2022-2030 (netto: nieuwbouw minus sloop)	Lochem
1A - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk (rechtstreeks bouwtitel).	83
1B - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar uitwerking is nog nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.	29
2A - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk.	121
3 - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is in voorbereiding maar nog niet vastgesteld door de gemeenteraad.	
4A - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding maar het woningbouwplan is opgenomen in een ruimtelijke structuur-/omgevingsvisie en/of woonvisie.	81
4B - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is niet in voorbereiding en het woningbouwplan is niet opgenomen in een gemeentelijke ruimtelijke structuur-/omgevingsvisie en/of woonvisie.	14
TOTAAL BEKENDE LOCATIES	328
PM: Nog onbekende transformatieplannen, FAB's en woningsplitsing	pm
TOTAAL VERWACHTE PLANCAPACITEIT	328+pm

Tabel 2: Overzicht netto plancapaciteit kern Lochem (nieuwbouw minus onttrekkingen) per 1-1-2022 naar planologische fase.

Bovenop de 328 woningen in bestaande plannen is de ambitie voor de kern Lochem 300 extra woningen tot 2030. Dat aantal vormt ongeveer 40% van het totaal aantal extra nieuwe woningen in de gemeente en ligt daarmee ook globaal in lijn met het aantal inwoners. De ambitie van zo'n 300 nieuwe woningen heeft tot slot ook een relatie met de ruimtelijke mogelijkheden die we voor de kern Lochem zien.

In totaal komt het aantal woningen dat in de kern Lochem wordt toegevoegd in de periode 2021 tot 2030 op ongeveer 628. Dit is exclusief eventuele nieuwe transformatieplannen, FAB's, woningsplitsing buitengebied, zorgvastgoed en uitvoering van de motie 'Opvang, wat kan wel'.

Zwiep

Voor Zwiep wordt niet voorzien in nieuwe woningen.

Woningbouwprogramma, typen en prijsklassen kern Lochem

We bouwen voor diverse doelgroepen, enerzijds om doorstroming te bereiken, anderzijds om in de kwalitatieve behoefte te voorzien. Sturing is nodig om in de huisvesting van lage inkomens en middeninkomens te voorzien. In het addendum op de woonvisie 2018-2025 'Strategische keuzes woningbouw Lochem' hebben we een verdeling in prijsklasse opgenomen. Deze verdeling geldt voor alle kernen in de gemeente Lochem. Wanneer noodzakelijk kan per kern maatwerk geleverd worden:

- Minimaal 20% in het segment goedkope huur- en koopwoningen (huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (€ 763,47 in 2022) en koopwoningen tussen 52% en 62% van de NHG-kostengrens (in 2022 is dit € 184.600 tot 220.100).
- Minimaal 20% in het betaalbare koopsegment (62% en 75% van de NHG-kostengrens; in 2022 is dit € 220.100 tot € 266.250).
- 20% tot 30% in het middeldure koopsegment (tussen 75% van de NHG-kostengrens tot de NHG-kostengrens (in 2022 is dit € 266.250 tot € 355.000). Een deel hiervan zal in het levensloopgeschikte segment plaatsvinden. Daarnaast bereiken we met dit segment doorstroming in de bestaande woningvoorraad.
- 30% tot 40% in het dure koopsegment boven de NHG-grens.

We streven naar minimaal 30% levensloopgeschikte woningen in zowel koop als huur en in verschillende prijsklassen en woningtypen (grondgebonden, appartementen). De woningen liggen bij voorkeur nabij voorzieningen. Daarnaast streven we ernaar dat nog eens 30% van de nieuwbouw eenvoudig levensloopgeschikt is te maken door de bewoner. Appartementen zijn bij voorkeur gelijkvloers en bereikbaar met lift.

Dit algemene woonprogramma is van toepassing op alle nieuwe woningplannen in de gemeente Lochem. Mogelijkheid bestaat om tussen verschillende woonplannen in de kern te schuiven in aantallen. Voor de bestaande plannen, waarover besluitvorming heeft plaats gevonden, gelden de in het woonbeleid opgenomen uitgangspunten.

Voor de uitbreidingslocaties zien we mogelijkheden maatwerk te leveren in het woningbouwprogramma. We sturen in onze grootste kern Lochem op een hoger percentage woningbouw in de goedkopere klasse ten opzichte van het eerder algemeen geldend woonprogramma uit het addendum op de woonvisie 2018-2025 'Strategische woonkeuzes Lochem'. Vooralsnog gaan we uit van minimaal 30% goedkope huur- en/of koopsegment en minimaal 25% in het betaalbare koopsegment. Daarnaast is het gewenst om in de uitbreidingslocatie een deel te reserveren voor bijzondere woonconcepten (b.v. een CPO-initiatief).

Woningbouw voor bijzondere doelgroepen

Naast de grotere uitbreidingslocatie voor ongeveer 300 woningen is er eveneens behoefte aan extra woongelegenheden als uitvoering van de motie 'Opvang, wat kan wel'. Dit is verbreed naar bijzondere doelgroepen, zoals vluchtelingen, statushouders, spoedzoekers die als gevolg van onverhoopte omstandigheden met spoed een (tijdelijke) woning nodig hebben enzovoort. Om hierin te voorzien wordt gezocht naar een kleinere, mogelijk sneller te realiseren locatie voor 30 tot 50 woningen. Deze locatie kan worden aangewend voor tijdelijke woningen, maar ook permanent worden ingericht als woningbouwlocatie.



3. Woningbouwlocaties kern Lochem

De komende jaren zien we voor de kern Lochem een aantal mogelijk transformatielocaties in aanmerking komen. Een aantal daarvan is benoemd in hoofdstuk 2. Voor de kern Lochem is een ruimtelijk onderzoek uitgevoerd naar de potentiële woningbouwlocaties in uitleggebieden. In bijlage 2 is de rapportage van dit onderzoek weergegeven. Daarin zijn vier potentiële woningbouwlocaties opgenomen, waar de ca 300 woningen tot 2030 gerealiseerd zouden kunnen worden. We zien voor Lochem geen grotere inbreidingslocaties.

Op basis van een ruimtelijke analyse hebben wij vier locaties vergeleken en beoordeeld. De locatie Lochem Oost heeft de voorkeur als toekomstige woningbouwlocatie tot 2030. De overige locaties De Elze, Tusselerveen en het grootste deel van Lange Voren scoren op verschillende beoordelingscriteria lager. De analyse betekent niet dat deze locaties niet geschikt zouden zijn voor toekomstige woningbouw. De locaties scoren alleen lager ten opzichte van de voorkeurslocatie Lochem Oost.

Voor de extra woningen voor specifieke doelgroepen hebben we twee locaties gekozen. Een deel van de locatie Lange Voren is wel geschikt als locatie voor huisvesting van 'bijzondere doelgroepen'. Dit betreft het kadastrale perceel dat in eigendom is van de gemeente Lochem. Daarnaast is nog een locatie aan de Hessenweg, nabij de Zutphenseweg, aangemerkt als potentiële locatie voor bijzondere doelgroepen en/of voor de realisatie van alternatieve woonvormen (motie gemeenteraad 8 maart 2022).

We verwijzen naar bijlage 2, waarin het gehele (keuze)proces uitgebreid is verwoord en verantwoord.

In dit hoofdstuk beperken we ons tot een beschrijving van de voorkeurslocaties en (ruimtelijke) randvoorwaarden, die bij een verdere ontwikkeling in acht moeten worden genomen. Voor de locatie Lochem Oost voor de reguliere woningbouw (ca. 300 woningen) en de locaties Lange Voren (gemeentelijk perceel) en Hessenweg voor bijzondere doelgroepen.

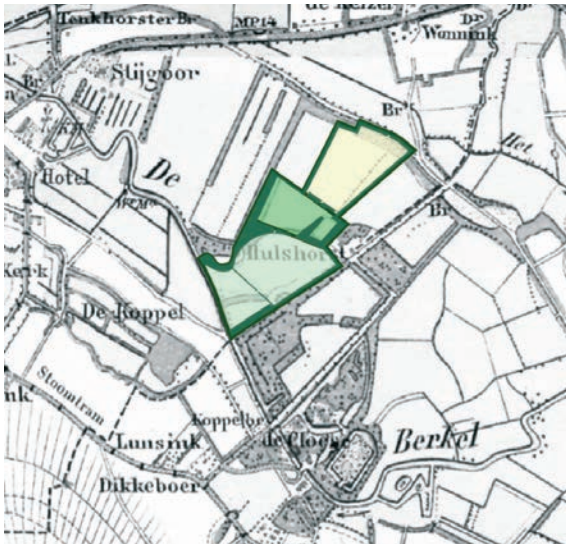
3.1 Locatie Lochem Oost

Voor de kern Lochem gaan we uit van ongeveer 300 woningen op deze uitleglocatie. Voor het gebied is een eerste ruimtelijke verkenning gemaakt (zie hoofdstuk 5 bijlage 2). In navolgende figuur is het toekomstige uitbreidingsgebied weergegeven.



Figuur 2 - Toekomstig woongebied Lochem Oost

De locatie Lochem-Oost is gelegen ten oosten van de Berkel, ten westen van de Tusselerdijk en ten zuidoosten van kantorenpark Stijgoord. De locatie grenst aan Vakantiepark De Lochemse Berg. Historisch gezien was in dit gebied sprake van een relatief kleinschalig landschap. Ook anno 2022 is een deel van die elementen en lijnen nog aanwezig. De historische structuur vormt de aanleiding en kader voor een verdere woningontwikkeling in het gebied. Met het versterken van de oorspronkelijke groenstructuren in het gebied ontstaan als het ware verschillende ruimten (kamers), waarin we verschillende woonmilieus realiseren. Tussen de deelgebieden maken we forse groenstructuren.



Figuur 3 - Kaart ca. 1900 Lochem Oost, met ingekleurd de beoogde kamerstructuur.



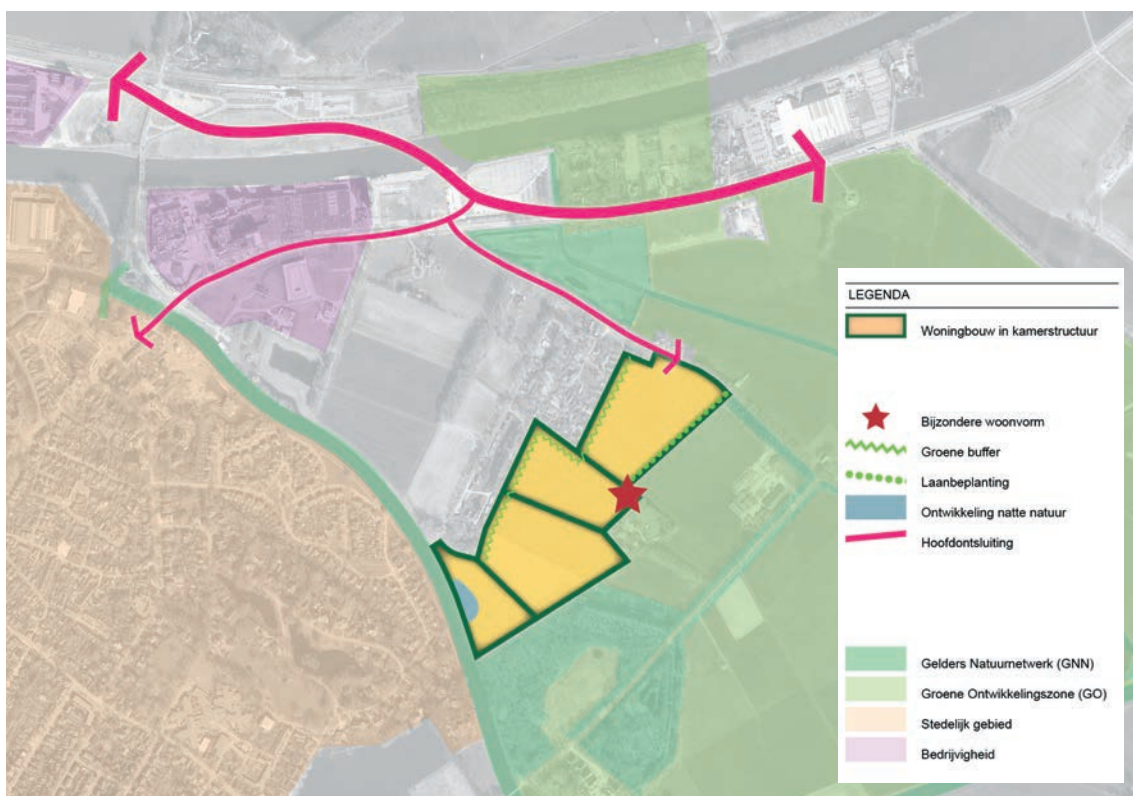
Figuur 4 - De beoogde kamers in de huidige situatie met de landschapsstructuur als begrenzing van de deelgebieden (kamers).

We willen een goede en aantrekkelijke langzaam verkeer verbinding met de binnenstad realiseren. Direct langs de Berkel wordt in samenwerking met het Waterschap Rijn en IJssel voorzien in natuurontwikkeling.

Gemotoriseerd verkeer kan via de Tusselerdijk en de Goorseweg worden ontsloten. Met de realisering van de noordelijke verbinding/rondweg ontstaan hier mogelijkheden voor een ontsluiting. Op langere termijn (verwachting na 2030) voorzien we in het gebied tussen Stijgoord en het recreatiepark De Lochemse Berg ontwikkelingsmogelijkheden, passend bij de ruimtelijke ambitie van Lochem. We zien mogelijkheden (een deel van) het vakantiepark te integreren in deze mogelijke toekomstige ontwikkeling.

Een stedelijke ontwikkeling in voornoemd gebied kan worden ontsloten middels de voormalige toegangsweg van het zwembad. Hiermee ontstaat ook een mogelijkheid om na 2030 (een deel van) de gronden tussen Stijgoord en het recreatiepark in te zetten voor de ruimtelijke ambities van Lochem. Daarmee ontstaat als het ware een nieuwe stedelijke scheg tussen Berkel, Tusselerdijk/Nettelhorsterlaak met natuurontwikkeling. De Omgevingsvisie kan deze mogelijke invulling en afweging verder kleuren.

In totaal is de eerste fase ca. 13,5 ha, waar voldoende ruimte is voor ongeveer 300 woningen. Afgestemd op het beoogde woonprogramma uit het addendum op de woonvisie 2030 'Strategische keuzes woningbouw', vastgesteld op 8 maart 2022. In de locatie is eveneens ruimte voor een (gedeeltelijke) uitvoering van de motie pilot alternatieve woonvormen (maart 2022).



Figuur 5 - Uitgangspunten en randvoorwaarden ruimtelijke ontwikkeling Lochem Oost

3.2 Locaties bijzondere doelgroepen

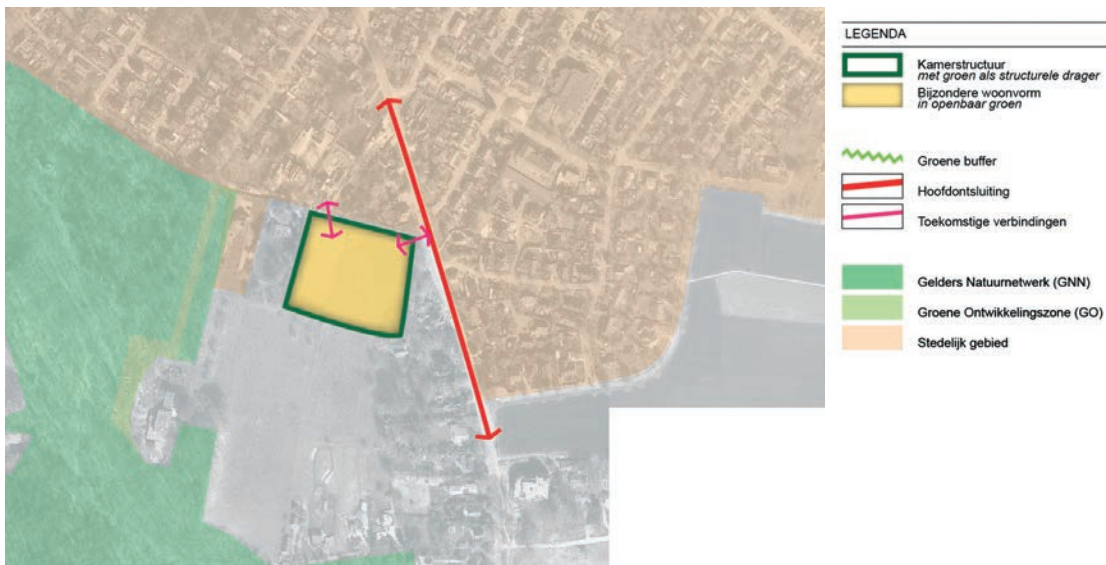


Figuur 6 - Plangebied woonontwikkeling Lange Voren

3.2.1. Locatie Lange Voren, gemeentelijk perceel

Het 1,5 ha grote perceel is geschikt voor woningbouw. Met een goede landschappelijke inpassing en een stedenbouwkundig plan, dat inspeelt op de kwaliteiten van het perceel en de kwaliteiten van het aanliggende (woon) gebied, kan hier een aantrekkelijke nieuwe woonomgeving ontstaan.

De kamerstructuur vormt de basis. Uitgangspunt is wooneenheden voor bijzondere doelgroepen, gelegen in openbaar groen, waarin de groene omzoming wordt versterkt. Rijenwoningen worden, mede ook gezien de ruim opgezette groene noordelijke woonwijk, op dit perceel niet voorgestaan. Het gebied kan voor gemotoriseerd verkeer rechtstreeks op de Barchemseweg worden ontsloten. Een (secundaire) ontsluiting via de Lange Voren is eveneens mogelijk.



Figuur 7 - Ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden perceel Lange Voren

In bijgaande figuur is een voorbeeld uitwerking opgenomen voor een mogelijke woonontwikkeling. Er wordt uitgegaan van bijzondere woonvormen, in een groene, publiek openbare setting, waarin per vorm 2 tot maximaal 5 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd, in twee bouwlagen, met eventueel een kap.

Een duurzame flexibele invulling is mogelijk. Uitgangspunt is een uitwerking waarin een woonvorm bijvoorbeeld in de eerste jaren vier wooneenheden heeft en op termijn kan worden omgezet naar een 'reguliere' twee-onder-een-kapwoning. Een flexibele indeling en omvorming staat centraal. Een uitwisseling met het programma binnen de 'reguliere' groter uitbreidingslocatie is mogelijk.

3.2.2. Locatie Hessenweg

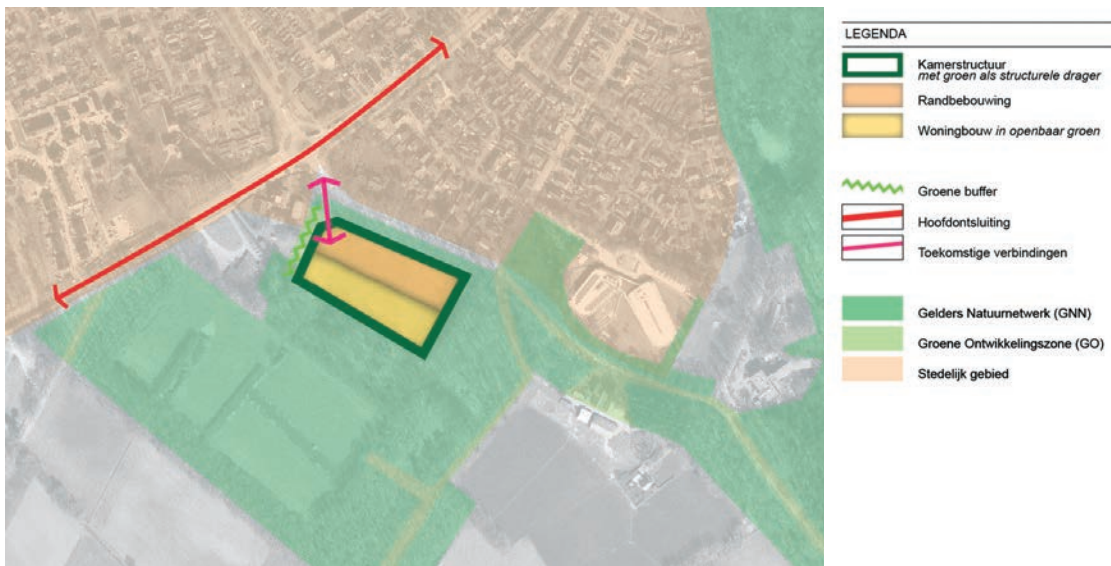


Figuur 8 - Plangebied locatie Hessenweg

Ook deze locatie is beoordeeld op de mogelijkheden voor woningbouw, voor bijzondere doelgroepen. De locatie ligt aan de Hessenweg, nabij de Zutphenseweg.

Het 1,9 ha grote perceel is geschikt voor woningbouw voor bijzondere doelgroepen en woonvormen. Met een goede landschappelijke inpassing en een stedenbouwkundig plan, dat inspelt op de kwaliteiten van het perceel, kan hier een aantrekkelijke nieuwe woonomgeving ontstaan.

Echter, de ligging in de GO (Groene Ontwikkelingszone binnen het Gelders Natuur Netwerk) maakt dat deze locatie alleen kan worden aangewend, wanneer er duidelijkheid is en zekerheid omtrent de uitvoering van groencompensatie elders.



Figuur 9 - Ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden perceel Hessenweg

In bijgaande figuur is het ruimtelijk kader opgenomen voor een mogelijke woonontwikkeling. Er wordt uitgegaan van randbebouwing langs de noordrand van het perceel. Bijvoorbeeld met meer traditionele rijenwoningen, voor starters en/of bijzondere doelgroepen. In het middengebied bijzondere woonvormen, in een groene publiek openbare setting, waarin per vorm 2 tot maximaal 5 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd, in twee bouwlagen, met eventueel een kap. Een duurzame flexibele invulling is mogelijk. Uitgangspunt is een uitwerking waarin een woonvorm in het middengebied bijvoorbeeld in de eerste jaren vier wooneenheden heeft en op termijn kan worden omgezet naar een twee onder een kap woning. Een flexibele indeling en omvorming staat centraal. In dit gebied is eveneens ruimte voor een (gedeeltelijke) uitvoering van de motie pilot alternatieve woonvormen (maart 2022).



Bijlage 1

Reactienota voorontwerp kernvisie Wonen Lochem - Zwiep

Versie juli 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Reacties participatieproces voorontwerp kernvisie Wonen Lochem	4
2.1 Resultaten web enquête	4
2.2 Resultaten open reacties en enquête reacties organisaties	7
3. Conclusies participatie	9



1. Inleiding

Het voorontwerp van de kernvisie Wonen Lochem - Zwiëp was in de periode van 23 augustus tot en met 13 september 2021 beschikbaar voor participatie. Op 1 en 9 september 2021 konden inwoners en andere belanghebbenden tijdens twee inloopavonden kennis nemen van de voorgenomen woningbouw tot 2030 en vragen stellen. Tot 13 september konden zij een reactie indienen, via de website door middel van een enquête of via een papieren versie van de enquête. Ook kwamen er reacties binnen via e-mail en brieven. In totaal zijn voor alle kernvisies wonen ca. 700 enquêteformulieren ingevuld en zijn 70 open reacties ontvangen. Voor de kernvisie Wonen Lochem - Zwiëp zijn dit 138 enquêteformulieren waarvan 7 van organisaties.

In procenten is het aantal reacties klein (ca. 1% van het totaal aantal inwoners van de kern Lochem). We melden nadrukkelijk dat de resultaten een weergave is van slechts een klein deel van onze bevolking uit de kern Lochem. De resultaten geven enig beeld, maar gezien het relatief geringe percentage kunnen ze zeker niet als maatgevend worden gezien voor alle inwoners uit onze kern Lochem.

In hoofdstuk 2 worden de reacties op het voorontwerp kernvisie Lochem behandeld. Hoofdstuk 3 omvat de belangrijkste conclusies.



2. Reacties participatieproces voorontwerp kernvisie Wonen Lochem - Zwiep

2.1 Resultaten web enquête

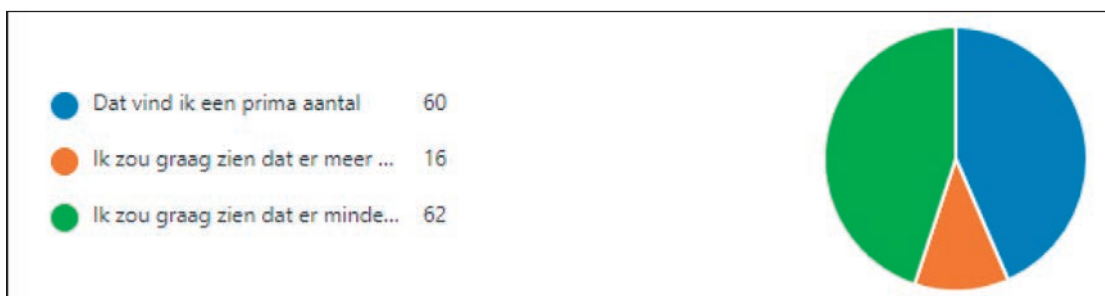
De gepresenteerde aantallen en percentages zijn niet representatief voor de gehele bevolking van de kern Lochem. De enquêteresultaten geven een beeld van de meningen van de respondenten, maar kunnen en mogen niet één op één worden doorvertaald naar alle inwoners. Dat laat echter onverlet dat de enquêteresultaten wel een beeld geven van het draagvlak voor woningbouw en de locaties.

In het algemeen genomen, dus voor alle kernen en alle reacties overziend, komen de resultaten overeen met de eerder gehouden webenquête voor de houtskoolschets van de Omgevingsvisie Lochem¹. Wonen vormt een belangrijk thema en (betaalbaar) bouwen in alle kernen komt in de enquête over de Omgevingsvisie, gelijk aan de enquête op de kernvisies wonen in alle kernen, duidelijk naar voren.

Het aantal reactieformulieren voor de kernvisie wonen van de kern Lochem bedraagt 138 stuks. Het overgrote deel is afkomstig van bewoners (131) en een aantal organisaties hebben gereageerd (7), Ruim een derde van de reacties van inwoners is anoniem.

Aantal woningen

In het voorontwerp kernvisie Wonen is uitgegaan van ca. 290 tot 320 nieuwe woningen voor de kern Lochem. De opvattingen daarover zijn verdeeld.



Antwoorden respondenten op voorgesteld aantal woningen in kern Lochem

¹ In totaal hebben in november-december 2020, 1 383 inwoners de vragenlijst over de omgevingsvisie volledig ingevuld. Met dit aantal kunnen met een betrouwbaarheid van 95% en een foutmarge van 2,57% uitspraken worden gedaan over de populatie. Het thema 'Wonen' wordt door de overgrote meerderheid gezien als belangrijk onderwerp voor de gemeente. Bouwen bij alle kernen heeft voor de meerderheid de voorkeur. Nieuwe woningen bij de kleinere kernen in relatie tot het leefbaar houden is een veel genoemd antwoord. Hetzelfde geldt voor bouwen voor starters en het betaalbaar houden van woningen. Tegelijkertijd wordt door een aantal gepleit voor terughoudendheid met betrekking tot bouwen in het nu nog landelijk gebied. Inbreidingslocaties moeten optimaal worden benut, alvorens wordt gebouwd in het landelijke gebied.

Anders dan in de meeste andere kernen in de gemeente, is de groep die liever minder woningen gebouwd ziet worden (45%) groter dan de groep die het aantal prima vindt (43%), al is het verschil klein. Duidelijk is ook dat de groep die graag ziet dat er minder woningen worden gebouwd (45%) groter is dan de groep die graag ziet dat er meer woningen worden gebouwd (12%).

Van het aantal respondenten ziet 45% liever dat er minder woningen gebouwd worden. Als belangrijkste redenen daarvoor worden genoemd het ontzien van natuur en landschap (52%) en het voorkomen dat het karakter van de kern verandert (26%).

De groep die juist graag méér woningen gebouwd ziet worden, wordt gevormd door ongeveer 12% van de reacties. Als de belangrijkste reden hiervoor wordt in overgrote meerderheid (65%) de grote vraag naar woningen genoemd.

De reacties laten zien dat weliswaar een relatief grote groep minder nieuwe woningen wenst, maar tegelijkertijd het merendeel van de respondenten het eens is met het voorgestelde aantal, dan wel meer woningen wenst.

Woningtypologie

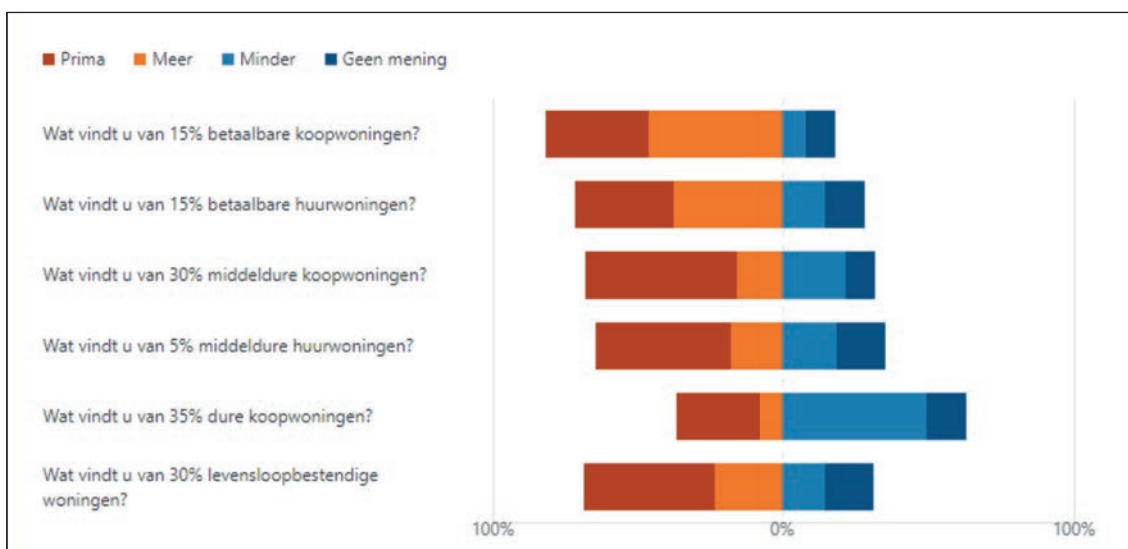
Voor elke kern is in het voorontwerp een voorstel gedaan voor de verdeling van het nieuwbouwprogramma over de prijs- en eigendoms categorieën. Ook is aangegeven hoe groot het percentage levensloopbestendige woningen zou kunnen zijn.

Woningtype	Koop	Huur	Totaal
Betaalbare woningen*	25%	5%	30%
Middeldure woningen**	25%	0%	25%
Dure woningen***	45%	0%	45%
Totaal	95%	5%	100%
Waarvan levensloopbestendig			30%

Tabel. Verdeling woningtype voorontwerp kernvisie Wonen Lochem ²

Aan de respondenten is gevraagd hun mening te geven over de voorgestelde verdeling. De teneur van de reacties is in Lochem en Zwiep, vergelijkbaar met de meeste andere kernen, vooral: 'programmeer meer betaalbare huur- en koopwoningen en minder dure koopwoningen'. De groepen die deze reactie geven wat betreft de betaalbare woningen ('ik vind dat er meer woningen in die categorie gebouwd zouden moeten worden') zijn groter dan de groepen die een andere reactie hebben (prima percentage, liever minder of geen mening). Over de dure koopwoningen zijn de reacties ook uitgesproken: 49% vindt dat er minder woningen in deze categorie gebouwd zouden moeten worden. Wat betreft de middeldure huur- en koopwoningen én de levensloopbestendige woningen is de groep die de voorgestelde percentages prima vindt, het grootst met 46% tot 52%.

² De definities in het voorontwerp van de kernvisies wonen waren: Betaalbaar = sociale huur tot de huurtoeslaggrens en koop tot € 220.000; Middelduur = koop tot de NHG-grens (was in 2021 € 321.000); Duur = boven de NHG-grens. In het addendum op de woonvisie van maart 2022 is voor andere definities gekozen.



Mening respondenten over voorgestelde verdeling woningtypen opgenomen in voorontwerp kernvisie wonen Lochem.

De reacties komen kort samengevat neer op méér betaalbare en minder dure woningen.

Locaties

De reacties op de vier voorgestelde locaties zijn in Lochem en Zwiép overwegend positief. Gemiddeld heeft ongeveer zeven op de tien gereageerd met 'Dat vind ik een geschikte locatie'.

Locatie 2 (Tusselerveen) scoort met 59% het laagst, bij de overige locaties varieert het aantal positieve reacties van 70% tot 75%. De bezwaren bij locatie 2 (Tusselerveen) richten zich vooral op de waarde van het gebied als natuurgebied en het gebrek aan aansluiting bij de rest van Lochem. Het Waterschap Rijn en IJssel laat weten dat locatie 2 (Tusselerveen), maar ook delen van locatie 3 (Lochem Oost) en 4 (Lange Voren) mogelijk gevoelig zijn voor wateroverlast bij kortdurende piekbuien. Waterbedrijf Vitens geeft aan dat de locatie in een grondwaterbeschermingsgebied ligt, waardoor er maatregelen nodig zijn om de risico's voor de drinkwatervoorziening te vermijden³.

Locatie 4 (Lange Voren) kan op 70% positieve reacties rekenen. Bij de negatieve reacties worden de natuurwaarden van het gebied geprezen en wordt ook benoemd dat men de locatie te klein acht voor woningbouw. Waterbedrijf Vitens geeft aan dat het een deel van de locatie ongeschikt voor woningbouw acht, omdat het geheel in het waterwingebied lijkt te liggen.

Op locatie 1 (de Elze e.o.) zijn de reacties voor 73% positief. De toelichtende teksten bij de negatieve reacties laten vaak kapitaalvernietiging (vanwege de verplaatsing van de sportvelden), geluidsoverlast van de Rondweg West (N346) en overbelasting van de Koedijk als argumenten zien.

Locatie 3 (Lochem Oost) kan met 75% op de meeste positieve reacties rekenen. In de toelichtende teksten bij reacties die het geen geschikte locatie vinden, wordt vaak op de kwaliteit van het landschap gewezen, op het ongewenst overschrijden van een natuurlijke barrière (de Berkel) en de afstand tot de stad.

³ Dit is een 'directe' reactie van Vitens, buiten het reactieformulier om.

2.2 Resultaten open reacties en enquête reacties organisaties

Reacties op specifieke locaties

In de enquête was het voor respondenten mogelijk met open antwoorden, specifiek in te gaan op de vier voorgestelde uitbreidingslocaties. Op hoofdlijnen geldt per locatie het volgende.

Locatie 1: Sportpark De Elze

Vaak wordt door respondenten genoemd kapitaalvernietiging en te drukke Kijksteeg/Koedijk als gevolg van woningbouw. De noodzakelijke verplaatsing van de sportvelden en voorzieningen naar een meer perifere locatie wordt als minpunt benoemd. De huidige sportvoorzieningen liggen nabij de stedelijke bebouwing en scholen en vormt tevens een goede buffer tussen de westelijke rondweg en de woningbouw.

De voetbalvereniging wenst uitbreiding van de velden in verband met een groei van het ledental. De vereniging kan zich vinden in woningbouw op het huidige sportpark, maar ziet als vervangingslocatie voor de voetbalvelden mogelijkheden nabij het Staring College, in de hoek noord en westelijk van de Zutphenseweg/Rondweg West.

Een overleg en schrijven van het Staring College leert dat de school grote waarde hecht aan het huidige gebruik van het sportpark. Relatief dichtbij de school en veilig bereikbaar voor haar leerlingen.

Een aantal inwoners van de Kijksteeg en directe omgeving heeft in een gezamenlijke reactie gemeente gevraagd zich te houden aan de oorspronkelijke woningbouwlocatie in de huidige structuurvisie (Lochem Oost). Indien gemeente wel kiest voor woonbebouwing op de sportlocatie kan dit alleen ter plaatse van de huidige velden en voorzieningen. Het kappen van de bestaande bosgebiedjes moet zeker worden vermeden, aldus de respondenten.

Locatie 2 :Tusselerveen

Respondenten noemen veelal de recreatieve mogelijkheden van dit gebied die teloor gaan bij woningbouw. Natuurwaarden en de cultuurhistorische waarde van de typische veenverkaveling worden eveneens door het overgrote deel van de respondenten als reden benoemd om hier geen woningbouw te realiseren.

Ook de decentrale ligging ten opzichte van de voorzieningen, het centrum en het gegeven dat de nieuwe woningbouw geheel los staat van de huidige bebouwing en stedenbouwkundige structuur wordt door respondenten als negatief gezien. Waterbedrijf Vitens heeft gemeente geattendeerd op de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied, waarmee extra eisen zijn gemoeid.

Locatie 3: Lochem Oost

In de toelichtende teksten van respondenten die het geen geschikte locatie vinden, wordt vaak op de kwaliteit van het landschap gewezen, op het ongewenst overschrijden van een natuurlijke barrière (de Berkel) en de afstand tot de stad. De locatie ligt asymmetrisch ten opzichte van de bestaande bebouwing en een duidelijke relatie ontbreekt. De recreatieve waarde van het gebied zal met woningbouw teloor gaan; waaronder de wandelroute door het gebied (langs de Berkel) en niet in de laatste plaats zal het Vakantiepark De Lochemse Berg aan waarde inboeten. Een aantal eigenaren van een recreatiewoning spreekt zich ook uit tegen het benutten van deze locatie voor woningbouw. Tot slot wordt ook de moeizame ontsluiting benoemd, via de Tusselerdijk en de ligging nabij het bedrijventerrein Goorseweg.

Locatie 4: Lange Voren

Een te kleine locatie, aldus verschillende respondenten. Veruit de meeste antwoorden gaan over de teloorgang van de natuurwaarden in het gebied en de landschappelijke kwaliteiten. De locatie zou niet 'Lange Voren' moeten heten maar in plaats daarvan de Paasberg. Daarmee wordt meteen duidelijk dat gebouwd wordt op de flanken van de cultuurhistorisch en landschappelijke waardevolle Paasberg.

De ontsluiting van de woningen via het bestaande wegennet wordt ook door een aantal respondenten als bezwaar ingebracht.

Namens de Meester G. Propschool wordt gepleit voor het behoud van het veld, dat als speel/sportveld wordt gebuikt wanneer elders niet buiten kan worden gesport.

Tot slot, maar zeker niet in de laatste plaats, de ligging van de locatie in een waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied. Ook Waterbedrijf Vitens heeft dit specifiek benoemd en geeft aan dat bouwen in het waterwingebied niet mogelijk is en bouwen in het grondwaterbeschermingsgebied gepaard gaat met extra eisen, conform de provinciale verordening.

Algemene opmerkingen in reacties

Respondenten hebben ook de gelegenheid gekregen een open antwoord of reactie in te vullen in de web-enquête. In totaal zijn ruim 60 antwoorden ingediend. Het gaat om een breed scala aan opmerkingen waaronder enkele nieuwe suggesties voor woningbouwlocaties, pleidooien voor behoud van binnenstedelijk groen en het realiseren van optimale fietsverbindingen met het centrum, verzoek tot goed bodemonderzoek, kanttekening bij de woningbouwprognose, doorstroming centraal stellen in het woningbouwprogramma, bouwen voor de eigen bevolking enzovoort. Enkele respondenten ageren weer tegen een specifieke locatie en anderen pleiten juist voor een specifieke locatie. Deze reacties zijn meegewogen in de keuze voor een locatie. Een deel van de reacties zullen een rol spelen bij een uitwerking van een woonlocatie, bijvoorbeeld zorgdragen voor groen, inpassing, fietsroute enzovoort.

Open reacties

Een aantal respondenten (7) heeft een open reactie verstuurd. Veelal wordt hierin uitgebreid ingegaan op een specifieke woningbouwlocatie en bovenal argumenten aangedragen de betreffende locatie niet geschikt te vinden. Gemeente heeft kennis genomen van deze specifieke reacties en meegewogen. In de beoordeling van de locaties en de keuze voor de locatie is dit meegenomen.

Een aantal respondenten heeft in een gemeenschappelijke reactie gereageerd op de locatie 1 (De Elze). Met name de mogelijke kap van het bestaande bos wordt daarin als zeer bezwaarlijk aangemerkt.

Locatie 4 (Lange Voren) is door een aantal respondenten in één gemeenschappelijke reactie benoemd. Vanuit landschap en ecologie bezien is de Lange Voren locatie volgens respondenten niet geschikt voor grootschalige woningbouw. In de brief wordt gepleit voor een locatie die verder weg is gelegen, zoals Lochem-Oost en Tusselerveen. De morfologie van Lochem maakt dat een locatie als Lange Voren niet als woningbouwlocatie moet worden ontwikkeld, maar op langere termijn als groene long wordt gezien. Respondenten benoemen deze locatie dan ook 'bouwen op de flanken van de Paasberg'. Men is van mening dat in deze onzekere tijden geen ingrijpende beslissingen voor nieuwe woningbouw zou moeten worden genomen. Prognoses zijn zeer onzeker.



3. Conclusies participatie



Opgenomen woningbouwlocaties in voorontwerp kernvisie wonen Lochem.

In procenten is het aantal reacties klein (ca. 1% van het totaal aantal inwoners van de kern Lochem). De resultaten geven enig beeld, maar gezien het relatief geringe percentage kunnen ze zeker niet als maatgevend worden gezien voor alle inwoners uit onze kern Lochem.

De reacties laten zien dat er minder consensus is over het aantal nieuw te bouwen woningen in Lochem en Zwiep, dan in de meeste andere kernen. De groep die het voorgestelde aantal prima vindt, plus de groep die meer woningen wensen, vormt een kleine meerderheid.

Met betrekking tot de woningtypologie komen de reacties kort samengevat neer op méér betaalbare en minder dure woningen. De groep die om minder dure koopwoningen vraagt, is omvangrijk.

De participatie leidt tot meer aandacht voor betaalbare woningen, afgestemd op de wensen vanuit de bevolking.

Respondenten hebben eveneens gereageerd op de voorgestelde locaties.

De reacties op de vier voorgestelde locaties zijn in Lochem en Zwiep overwegend positief. Gemiddeld heeft ongeveer zeven op de tien gereageerd met 'Dat vind ik een geschikte locatie'.

Locatie 2 (Tusselerveen) scoort met 59% het laagst, bij de overige locaties varieert het aantal positieve reacties van 70% tot 75%. Locaties 3 (Lochem Oost) kan met 75% op de meeste positieve reacties rekenen

De resultaten worden meegenomen in de afweging voor een locatie. De keuze wordt ook bepaald door ruimtelijke en financiële overwegingen. In de toelichting van de kernvisie Wonen Lochem Zwiep is de afweging nader uitgewerkt.



Bijlage 2

Ruimtelijke analyse en keuze woningbouwlocaties kernvisie Wonen Lochem

WONINGBOUW MOGELIJKHEDEN KERNVISIE WONEN LOCHEM

BIJLAGE 2

RUIMTELIJKE ANALYSE EN KEUZE WONINGBOUWLOCATIES

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.445
IDnr.
Datum : juli 2022
Versie : 2
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. :

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
2	RUIMTELIJKE ANALYSE	5
2.1	Historie	5
2.2	Conclusies	8
3	ZOEKZONES WONINGBOUW KERN LOCHEM	9
3.1	Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
3.2	Zoekzone woningbouw 2030 en verder	11
3.3	Cultuurhistorie en landschap	14
3.4	Landschap	16
3.5	Ecologie.....	18
3.6	Milieu	18
3.7	Waterwinning en grondwaterbeschermingsgebieden.....	20
4	KEUZE UITBREIDINGSGBIEDEN	21
4.1	Zoekgebieden tot 2030.....	21
4.2	Beoordeling en weging locaties	21
5	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN LOCHEM-OOST	26
6	WONINGBOUWLOCATIES VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN	30
6.1	Inleiding	30
6.2	Potentiële locaties woningbouw specifieke doelgroepen	30
6.3	Woningbouwlocatie Lange Voren.....	31
6.4	Ruimtelijke uitwerking Lange Voren	32
6.5	Woningbouwlocatie Hessenweg	35
6.6	Ruimtelijke uitwerking Locatie Hessenweg	36
7	AFWEGINGSCRITERIA, AFWEGING EN SCORES PER LOCATIE.	39

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

De gemeenteraad van Lochem heeft op 3 september 2018 de Woonvisie Lochem 2018-2025 vastgesteld. Hierin is op hoofdlijnen het woonbeleid weergegeven. Inmiddels is de woningmarkt veranderd en is sprake van een grote(re) woningbehoefte dan opgenomen in de Woonvisie 2018-2025. Vanuit regioverband wordt gepleit voor meer woningbouw. De extra woningbouwopgave vraagt om herijking van een deel van de Woonvisie Lochem 2018-2025. Op 8 maart 2022 heeft de gemeenteraad aanvullend op voornoemde Woonvisie 'Strategische keuzes woningbouw' vastgesteld. Samen met de Woonvisie is hiermee sprake van een samenhangend document over de nieuwbouw, de bestaande woningvoorraad en wonen en zorg.

Beide beleidsdocumenten vormen een belangrijk kader voor de keuze van nieuwe woningbouwlocaties. Voor de Kern Lochem wordt aanvullend op bestaande plannen uitgegaan van ca. 290 tot 320 nieuwe woningen in de periode tot 2030.

Voor iedere kern wordt een zogenaamde kern- of woonvisie opgesteld. Hierin wordt per kern het woonbeleid nader uitgewerkt; zowel aantallen, de woningtypen én niet in de laatste plaats, ook de (nieuwe) woonlocaties worden gepresenteerd. Deze ruimtelijke studie geeft inzicht in de locatie waar de woningbouw voortkomend uit de regionale woonagenda, in en rond de kern Lochem vorm kan krijgen. En niet in de laatste plaats, ook de randvoorwaarden waarbinnen de woningbouw plaats moet vinden.

Naast deze grotere woningbouwlocaties, die direct voortkomen uit voornoemde woonvisie en de strategische keuzes woningbouw zijn nieuwe woningen nodig voor bijzondere groepen; vluchtelingen, asielzoekers en spoedzoekers enzovoort. In deze ruimtelijke analyse is aanvullend voor de centrumkern Lochem gezocht naar mogelijke locaties voor deze groep (hoofdstuk 6).

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

In bijgaande figuur is de ligging van het studiegebied gevisualiseerd. De ruimtelijke studie concentreert zich op eventuele woningbouwmogelijkheden rond en in de bestaande bebouwde kern Lochem.

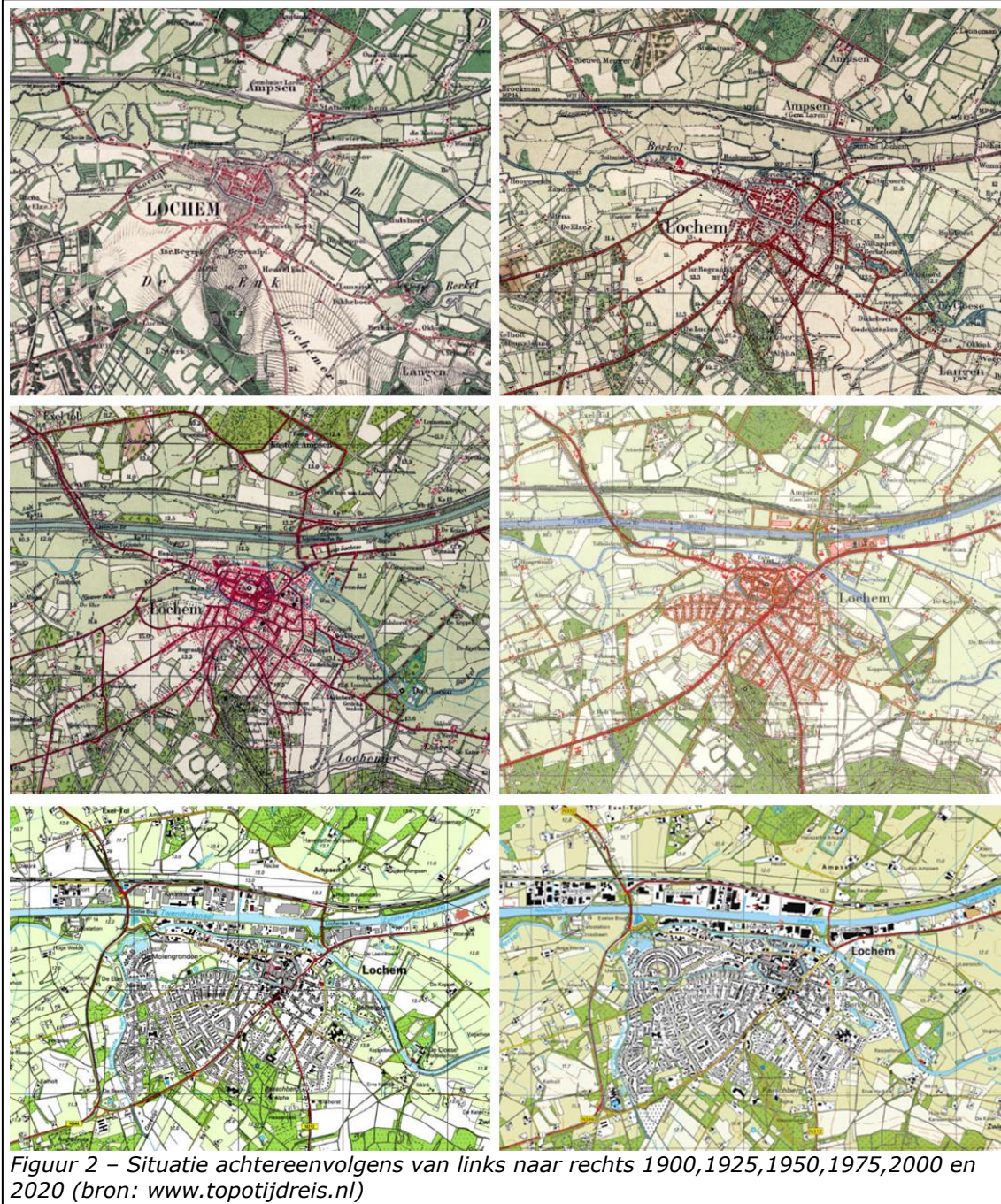


Figuur 1 - Ligging plangebied

2 RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1 HISTORIE

2.1.1 Ontwikkeling Lochem van 1850 tot 2020



De stad Lochem ontstaat aan de handelsweg van Zutphen naar Westfalen. De geschiedenis over deze tijd is vaag. De graven van Zutphen zijn de grootgrondbezitters en hun hof moet ergens in Lochem hebben gestaan. Van de ligging, de aanwezigheid van een hof en de aanwezigheid van een windmolen op de Hoge Enk gaat een economische stimulans uit die de nederzetting van het omliggende land onderscheidt.

Op 9 juli 1233 krijgt Lochem stadsrecht van graaf Otto van Zutphen, hetgeen niet inhoudt dat Lochems aanblik drastisch wijzigt, maar wel dat de burgers andere rechten genieten dan het omringende platteland. De 'kleine landstad' Lochem, een van de vijf stemhebbende steden binnen de Staten van het kwartier Zutphen, had destijds al een stuk geschiedenis achter de rug. Uit een oorkonde van 1059, de oudste over deze nederzetting, blijkt dat er op dat moment al een kerk in Lochem stond. Opgravingen tijdens de restauratie van de Grote of Sint-Gudulakerk toonden aan dat er zelfs al omstreeks 900 na Chr. een houten kerkje op die plaats moet hebben gestaan, waarmee Lochem een van de oudste kerspelen van de Achterhoek is. Dat in Lochem in de 10e eeuw al een kerkstichting kon plaatsvinden, wijst op een nog oudere historie. De ligging aan de Berkel, waarlangs in vroeger eeuwen veel handel plaatsvond, is hierop waarschijnlijk van invloed geweest. Vrij snel werd de stad ommuurd en voorzien van een dubbele gracht met drie toegangspoorten tot de stad (de Walderpoort, de Smeepoort en de Molenpoort). Roerige tijden volgden met regelmaat. Belegeringen tijdens de tachtigjarige oorlog en vele stadsbranden waarvan de brand in 1615 vrijwel alle houten huizen verwoestte.

Het in de Middeleeuwen ontstane stratenpatroon van het centrum en de kleinschaligheid van de bebouwing zijn op veel plaatsen nog intact. Een klassiek ingerichte openbare ruimte met een kleinschalige bebouwingsstructuur. De stad koestert dit verleden. De grachten zijn deels nog aanwezig. Een aantal specifieke, grootschalige functies is uit het centrum verdwenen. Het centrum heeft een aangenaam verblijfsklimaat met concentratie van winkels en horeca. Met name de ontwikkeling van de kleine Markt (Bierstraat) tot horecaplein is opmerkelijk te noemen.

De dagzaken en supermarkten zijn geconcentreerd aan de randen van het centrum, waar de grote parkeerlocaties zijn.

Het ruimtelijke patroon van de stad Lochem is in opbouw overzichtelijk maar door de vele inbreidingen en herontwikkeling ook divers. Aan de noordzijde liggen aan het Twentekanaal de industrieterreinen. De rivier de Berkel vormt de noordelijke en oostelijke grens van de woonbebouwing. Aan de zuidzijde is de Lochemse berg een natuurlijke grens, terwijl aan de westzijde de provinciale weg een kunstmatige barrière vormt.

De Nieuweweg vormt de eerste uitbreiding van de stad buiten de grachten eind negentiende eeuw. De wijk Berkeloord wordt gekenmerkt door bijzondere architectuur en een stedelijk landschap en is een beschermd stadsgezicht. Uitbreiding vond later vooroorlogs plaats ten zuiden van de Nieuweweg tot aan de Zwiepseweg. De hier aanwezige bedrijvigheid zoals deze van carrosseriebedrijf Van Berkum maakten later weer plaats voor herontwikkeling zodat ook in een typische vooroorlogse wijk, eigentijdse invullingen zijn ontstaan.

Verder ingeklemd tussen de Barchemseweg en de Zwiepseweg werd nieuwbouw gepleegd in een tijdsbestek van de jaren '30 tot de jaren '80. Leeggekomen schoollocaties werden in de jaren '00 omgezet naar wonen.

De zone tussen de Zutphenseweg en de Barchemseweg wordt sterk beïnvloed door de Lochemse berg die veel hoogteverschillen geeft in de gebied en daarmee een bijzondere woonomgeving. De woonwijken zijn grotendeels uit de jaren '60 en '70 met mening van andere functies.

De grootste bouwproductie naoorlogs werd bereikt in het gebied tussen de Zutphenseweg en Koedijk. Hier was al enige woningbouw aanwezig, maar de woningnood na de oorlog zorgde voor typische jaren '50 en '60 straten met grondgebonden woningen, de wijk Zuiderenk. Verder naar het westen volgden

nieuwe uitbreidingen in het oude kampenlandschap tot aan de bouw van het Staringcollege in de jaren '00.

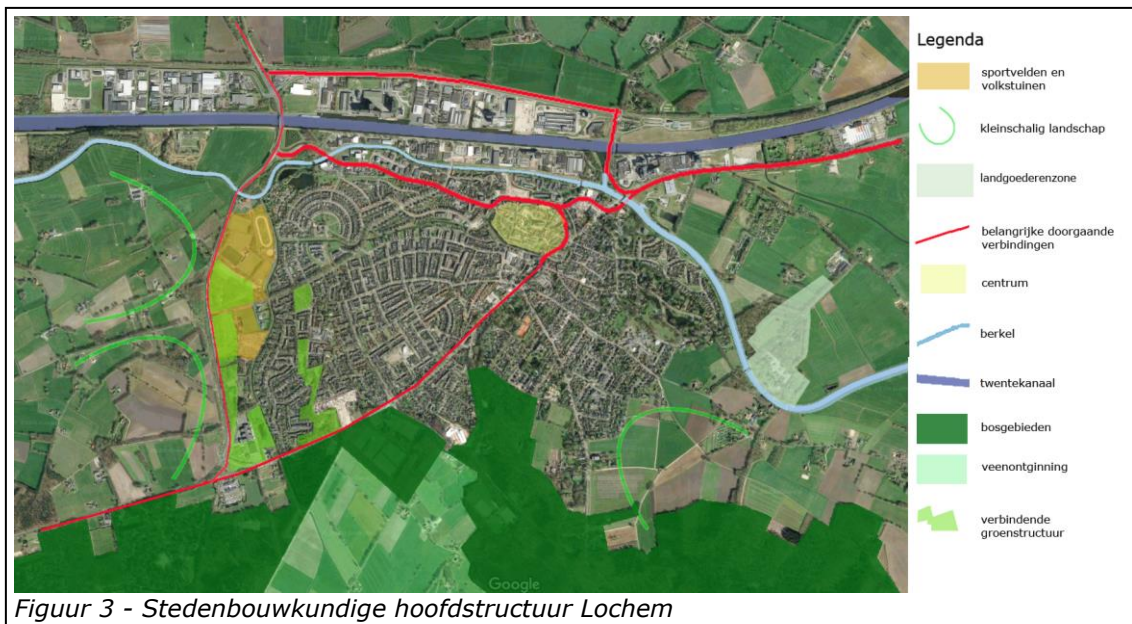
Toen Lochem in de jaren '90 voor de keuze stond welke uitbreidingsrichting gekozen zou worden, viel de keuze op de Molengronden, grotendeels begrensd door de Koedijk, Larenseweg en Tramstraat.

Gebieden met van oudsher veel functiemenging zijn de toegangswegen naar het centrum en het gebied direct ten zuiden van het centrum tussen de Burgemeester Leenstraat en de Nieuwstad. Hier verschuift het gebruik steeds meer naar wonen.

De Lochemse industrie en bedrijventerreinen liggen langs het Twentekanaal. Uitbreidingen van recente datum zijn Aalsvoort West en Stijgoord. Diekink ten noorden van Aalsvoort moet ruimte bieden aan met name uit te plaatsen bedrijven van de Hanzeweg. Deze locatie nabij het centrum is in transformatie naar wonen en werken met ook de huisvesting van het gemeentehuis.

2.1.2 Stedenbouwkundige structuur

Het ruimtelijke patroon van de stad Lochem kan overzichtelijk genoemd worden. Aan de noordzijde liggen aan het Twentekanaal de industrieterreinen. De rivier de Berkel vormt de noordelijke en oostelijke grens van de woonbebouwing. Aan de zuidzijde is de Lochemse berg een natuurlijke grens, terwijl aan de westzijde de provinciale weg een kunstmatige barrière vormt. Vanwege een al jaren bestaande subregionale status van de stad Lochem in het Gelderse ruimtelijke beleid heeft Lochem relatief veel industrieterreinen en daarmee veel werkgelegenheid. Ook de bovenlokale status biedt indien noodzakelijk mogelijkheden tot uitbreiding aan de oostzijde (Stijgoord) en westzijde (Diekink). Het centrum ligt decentraal in het noordoosten van de stad. Aan de oost, zuid en westzijde van de het centrum liggen voornamelijk woongebieden, ten dele gemengd met andere functies. Een deel van het oostelijke woongebied is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht vanwege de structuur en de vele monumentale gebouwen. Aan de zuid- en westzijde is sprake van een aantal thematische uitbreidingswijken uit de periode vanaf de jaren vijftig tot zeer recente datum. De stad had en heeft veel inbreidingslocaties die gevuld zijn, respectievelijk nog gevuld kunnen worden. De woonmilieus zijn over het algemeen ruim en groen. Er is een flink aantal groene plekken in Lochem dat bijdraagt aan de totale stedelijke structuur en leefkwaliteit. De prijsstelling van het onroerend goed is hoger dan in omliggende kernen. Uitzondering is de wijk Zuiderenk met bebouwing uit de jaren vijftig en zestig. Herstructurering heeft hier in het verleden reeds plaatsgevonden. De stad Lochem baadt spreekwoordelijk in haar hoogwaardige omgeving: groen (natuur), blauw (water), rood (landgoederen en de kern Lochem), geel (kunst en cultuur) en wit (innovatieve industrie). Aan de noordwestzijde en oostzijde ligt een beekdallandschap in het stroomgebied van de rivier de Berkel. Aan de noordzijde ligt een bos- en landgoederenlandschap, aan de zuidzijde een stuwwal en aan de westzijde een kleinschalig kampenlandschap, waarbij kan worden aangetekend dat de landgoederendichtheid in de gemeente Lochem de grootste is in Nederland. Delen van deze zones behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur. Deze variatie in en de kwaliteiten van deze landschapstypen geven de stad Lochem een fraaie positie in relatie tot haar omgeving: een toeristisch zeer belangrijk gegeven. Nadeel is dat de gehele omgeving overeenkomstige scores laat zien, waarmee de aantrekkelijkheid vooral een relatieve is. De stad Lochem is per auto goed bereikbaar door de aansluiting op de provinciale wegen vanuit Zutphen, Laren en Goor. De A1 is nabij. De oude historische uitvalswegen ontsluiten de diverse woonwijken en vormen een verbinding met het centrum.



2.2 CONCLUSIES

Uit voorgaande analyse kan een aantal karakteristieken voor de Kern Lochem worden gedestilleerd.

De kern Lochem kent stedenbouwkundig een compacte en overzichtelijke opbouw. De bebouwing is divers. De westelijke rondweg en de bedrijvigheid met de noordelijke rondweg vormen duidelijke grenzen. De binnenstad vormt bijna letterlijk het hart van de kern.

De Paasberg met uitlopers aan de zuidzijde van de kern vormt een belangrijk landschappelijke kwaliteit. Ook het zuidoostelijke gebied tussen de Barchemseweg en de Berkel wordt gezien als een landschappelijke kwaliteit.

3 ZOEKZONES WONINGBOUW KERN LOCHEM

3.1 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Voor het zoeken naar mogelijke uitbreidingslocaties is een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn onder meer gebaseerd op de analyse van de in het voorgaande hoofdstuk beschreven ruimtelijke karakteristieken. Uitgangspunt is nieuwbouw voor ruim 300 woningen. Afgestemd op de Woonvisie 2018-2025 en de herijking opgenomen in de 'Strategische keuzes woningbouw' en vastgesteld 8 maart 2022.

Er is vanuit landschap en stedenbouw een duidelijke voorkeur de nieuwe woningbouw zoveel mogelijk binnenstedelijk op te lossen, oftewel binnen de bestaande bebouwingsgrenzen.

Transformeren en inbreiden in bestaand stedelijk gebied gaat voor uitbreiden

Mogelijkheden zijn zogenaamde transformatie- en inbreidingslocaties.

Op transformatielocaties kan bestaand bebouwd gebied c.q. functies worden omgezet naar een nieuwe woonlocatie. Denk aan het transformeren van werklocaties/kantoren naar wonen. Binnen het bestaand bebouwd gebied zijn her en der transformatielocaties voorhanden.

Onduidelijk is in welke mate dit in de toekomst plaats zal vinden. Veelal gaat het om incidentele situaties, waarin eigenaren/initiatiefnemers vragen om medewerking voor omzetting naar wonen. Binnen de kern Lochem is begin 2022 geen sprake van direct aanwijsbare situaties waar sprake zal zijn van een (grootschalige) transformatie naar wonen. Ervaring leert dat er in de komende jaren, gelijk aan de afgelopen 10 jaar, wel incidentele situaties zich gaan voordoen. Binnen het woonprogramma van de gehele gemeente wordt uitgegaan van 200 tot 300 woningen, die op de transformatielocaties gerealiseerd kunnen worden. Gemeente beoordeelt iedere aanvraag/situatie op verschillende aspecten of medewerking kan worden verleend.

Ook is het mogelijk op inbreidingslocaties te bouwen. Dit betreft nu nog onbebouwd gebied, binnen de huidige bebouwing. Veelal gaat het om groengebieden die nu (nog) niet bebouwd zijn. Daarin ligt ook direct de afweging in opgesloten. Bouwen op (nu nog) groene inbreidingsgebieden betekent enerzijds minder aanspraak op gronden buiten de huidige stedelijke contour. Tegelijkertijd heeft dit minder groen in bestaand stedelijk gebied tot gevolg.

Binnen het stedelijk gebied van de kern Lochem zijn weinig grotere groengebieden die voor inbreiding in aanmerking komen. In navolgende figuur is een indicatie opgenomen van de bestaande bosgebieden in en direct grenzend aan de kern. Aan de oostzijde de Paasberg met de deels nog groene binnen stedelijke flank langs de Zutphenseweg en Lochem-Oost als opvallend groen. Beide worden als 'groene gebieden' hoog gewaardeerd en als waardevol gezien voor de stedelijke omgeving.



Figuur 4 - Structureel groen in en rondom kern Lochem

Binnen het stedelijk gebied is aan de westzijde van de bebouwde kern een tweetal groengebieden aanwezig, die in aanmerking kunnen komen voor bebouwing. Voor beide is, in het kader van het participatietraject van de kernvisie wonen, ook gevraagd om medewerking voor woningbouwplannen.



Figuur 5 - Bestaande binnenstedelijke groengebieden westkant bebouwd gebied in Lochem.

De groenstrook langs de westelijke rondweg/Veengoot vormt een buffer tussen de westelijke rondweg en de bestaande bebouwing. De groenstructuur langs de Oude Enkweg vormt (nog) een verbindingsfunctie voor de fauna. Ter plaatse is (nog) sprake van een min of meer aaneengesloten groengebied.

Beide groengebieden worden als waardevol groen gezien, van belang voor de recreatieve mogelijkheden voor de bewoners en worden niet ingezet als woningbouwgebied.

In de hiervoor benoemde situaties is sprake van waardevol, structureel groen, dat een belangrijke functie vervult voor een goed woon- en leefklimaat voor de inwoners in het stedelijke gebied. De bestaande interne groenstructuur c.q. groengebieden vormen een kwaliteit en worden niet bebouwd.

Het benutten van deze inbreidingslocaties zou ook geen oplossing bieden voor het totaal aantal beoogde nieuwe woningen.

De nieuwe woningbouwlocatie(s) voor de ruim 300 woningen tot 2030 zullen voornamelijk buiten het bebouwd gebied vorm moeten krijgen.

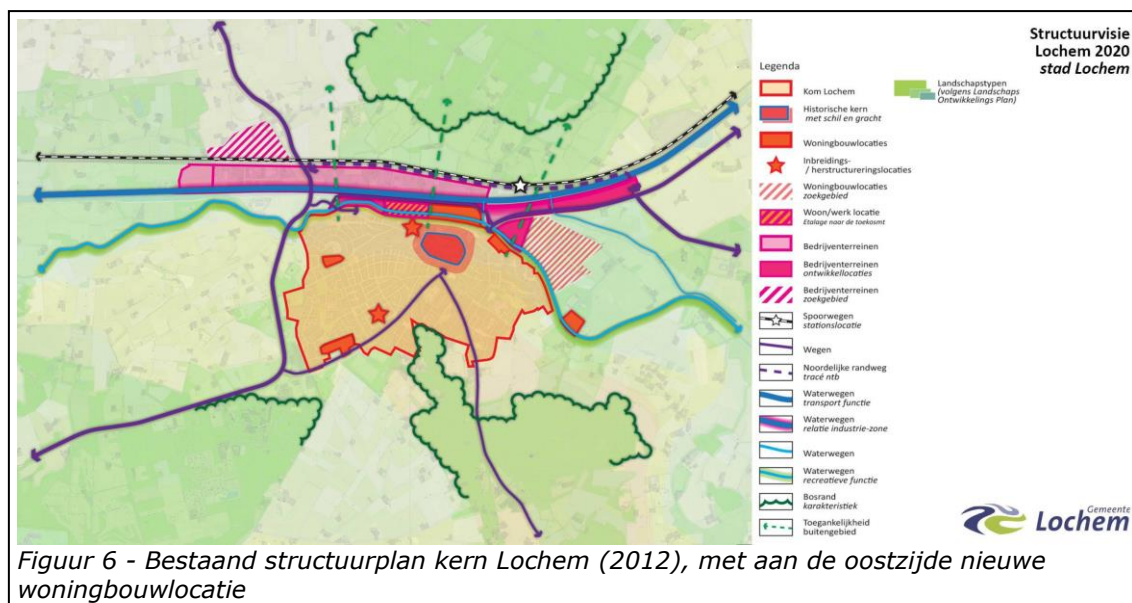
3.2 ZOEKZONE WONINGBOUW 2030 EN VERDER

Gestreefd wordt naar woningbouwlocaties die passen in de stedenbouwkundige structuur en bij voorkeur aansluiten op bestaand bebouwd gebied, zodat ook aansluiting en verbinding met de stedenbouwkundige structuur van Lochem mogelijk is.

Ander uitgangspunt is dat niet gebouwd wordt in gebieden met een zeer hoge cultuurhistorische waarde én niet in de laatste plaats, niet in de NNN (natuurnetwerk Nederland).

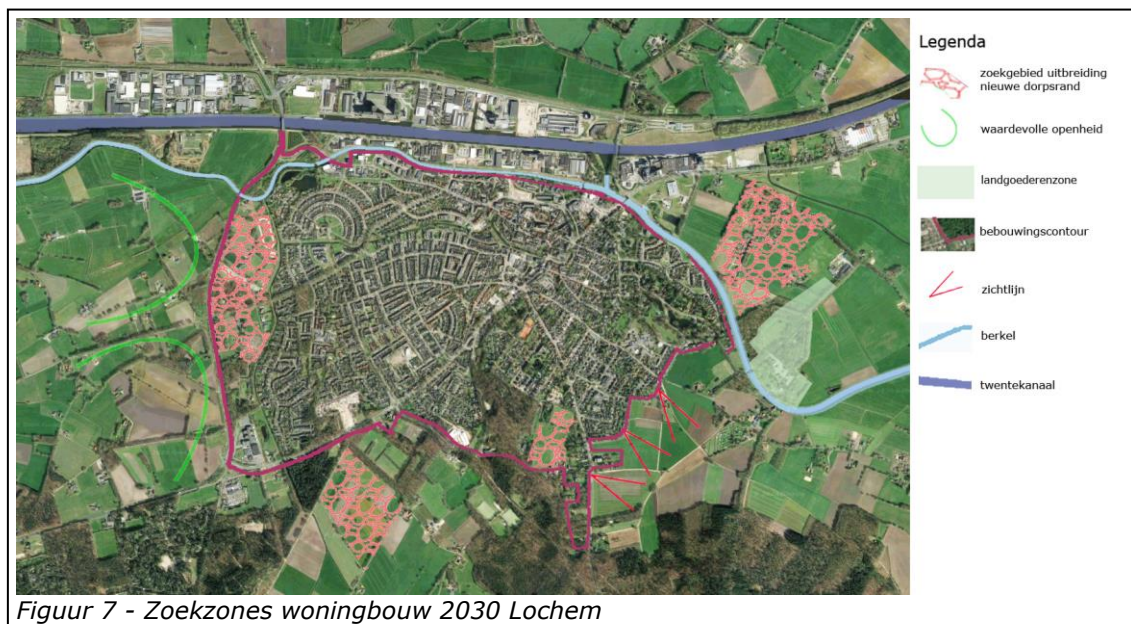
Tot slot speelt ook het bestaand beleid een rol. Voor de kern Lochem is beleid geformuleerd in de structuurvisie uit 2012, waarin een keuze is gemaakt voor de oostzijde van de kern voor de toekomstige woningbouw.

Gezocht is naar locaties met voldoende omvang en bij voorkeur locaties die aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur en bebouwing. Daarbij wordt ook in ogenschouw genomen in hoeverre de mogelijke nieuwe locaties op de langere termijn (dus na 2030) nog mogelijkheden kunnen bieden voor eventuele uitbreiding van woningbouw.



In deze ruimtelijke analyse zijn vier potentiële gebieden benoemd, die geschikt kunnen zijn voor de toekomstige woningbouw.

In navolgende figuur 'Zoekzones woningbouw 2030' zijn de potentiële locaties weergegeven.



Van west naar oost gaat het om de volgende gebieden:

Locatie de Elze, huidige sportpark.

Met het bebouwen van het huidige sportpark de Elze kan aansluiting worden gezocht op de bestaande stedenbouwkundige structuur van Lochem. Er ontstaat daarmee ook een aaneengesloten bebouwd (woon)gebied.

Bouwen op het huidige sportpark betekent een verplaatsing van de huidige sportvoorzieningen. Nadeel is logischerwijs de (extra) kosten die hiermee gemoeid gaan. Voordeel kan zijn dat de huidige sportvoorzieningen, wanneer nodig, op de nieuwe locatie kan worden uitgebreid. Op het huidige sportpark is geen uitbreiding mogelijk.

Een eventuele verplaatsing van de sportvoorzieningen kan naar het gebied Lochem-Oost (oostelijk van de Berkel). Andere mogelijkheid is verplaatsing naar het gebied Tusselerveen, of het gebied westelijk van de rondweg, tegenover het Starinkcollege.

Bouwen op sportpark de Elze kan alleen wanneer er geluidwerende maatregelen langs de westelijke rondweg gerealiseerd worden. In het gebied, tussen de Koedijk en de velden, is sprake van een bosgebied, dat bij voorkeur gespaard wordt bij een eventuele woonontwikkeling. Het totale gebied sportpark de Elze is ca. 19 ha. Zonder het bosgebied is de omvang ca. 14 ha.

De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer kan via de Kijksteeg-Koedijk plaatsvinden.

Locatie Tusselerveen

Andere mogelijke woninglocatie is het gebied zuidwestelijk van de kern. In het gebied Tusselerveen. Hier kan een geheel nieuwe woonlocatie tot ontwikkeling

worden gebracht. Het veenontginningsgebied kenmerkt zich door lange rechte lanen/wegen waarbinnen een aantrekkelijk woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. De locatie staat echter op zichzelf. Aansluiting op bestaande bebouwingstructuur is niet optimaal mogelijk. Ontwikkelen van deze woningbouwlocatie betekent een solitaire woonontwikkeling, die los staat van de bestaande bebouwingsstructuur. Wel biedt deze locatie mogelijkheden voor toekomstige uitbreidingen, ná 2030. In dat geval kan verdere uitbreiding in oostelijke richting worden opgepakt en ontstaat een nieuwe structuur rondom Lochem. Het potentiële woongebied, opgenomen op de visiekaart, is ca. 16 ha groot.

Locatie Lange Voren, Paasberg

Zuidoostelijk is het gebied 'Lange Voren' aangewezen als potentieel woongebied. Hier kan wel direct worden aangesloten op de bestaande structuur. Het gebied kenmerkt zich door een kamerstructuur, open veld(jes) begrensd door groenstroken. Een nieuwe woonontwikkeling moet worden afgestemd op deze landschappelijke kwaliteit. De ontwikkeling van een aantrekkelijk woonmilieu is hier goed mogelijk. De omvang van ca. 5 ha maakt dat bebouwen van deze locatie gepaard gaat met tevens een keuze voor een tweede locatie. De omvang van dit deelgebied is te klein voor de bouw van de ruim 300 nieuwe woningen.

Lochem-Oost

Woningbouw in Lochem-Oost betekent een nieuwe woonwijk oostelijk van de Berkel. In het gebied kan een goed en mooi woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. Wel is enige afstand nodig ten opzichte van de bedrijven aan de Goorseweg. Ter plaatse is sprake van een gezonde bedrijventerrein. Nieuwe woningen in de 50 dB(A) contour is alleen met een ontheffing mogelijk. Het zoekgebied ligt buiten de 50 dB(A) contour (zie ook paragraaf 3.7). Nadeel van deze oostelijke locatie is dat een directe aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige- en verkeersstructuur moeizamer is. Het blijft een nieuw woongebied dat, stedenbouwkundig gezien, min of meer los staat van de bestaand stedelijk gebied. Met het bebouwen van dit gebied zou Lochem als het ware een sprong over de Berkel maken, waarmee een nieuwe stedenbouwkundige structuur/opzet van de kern ontstaat. Langzaam verkeer richting de kern zal via de Cloese aansluiting vinden op het bestaande wegennet en via een nieuwe (langzaam verkeer brug over de Berkel) kan aansluiting worden gezocht met het woongebied Stiggoor (Berkeloord) . Gemotoriseerd verkeer kan via de Tusselerdijk en Goorseweg. Het gebied is ca. 17 ha groot en van voldoende omvang om de geplande ruim 300 woningen te bouwen.

Ook op basis van landschap, cultuurhistorie, ecologie en milieu kan een nadere locatiekeuze voor de verdere woningbouw worden gemaakt.

3.3 CULTUURHISTORIE EN LANDSCHAP

Cultuurhistorie

- Op basis van de cultuurhistorie en landschapstypologie is gezocht naar mogelijke uitbreidingslocaties. De keuze voor de locaties wordt bepaald door de volgende uitgangspunten:
- Uitbreiding is niet mogelijk in gebieden met zeer hoge cultuurhistorische waarde,
- Uitbreiding is mogelijk in gebieden met hoge en middelhoge waarde, met inachtneming van aanwezige waardes. De waardes dienen te worden versterkt en uitbreiding dient op een kleinschalige wijze te worden gerealiseerd.

- Uitbreiding is het meest geschikt in gebieden met lage waarde. In deze gebieden dient vooral veel aandacht te worden besteedt aan versterking van landschapskwaliteiten door versterking van natuur en landschapswaarden (bv. Inpassing van randen, natuurlijke recreatiegebieden, terugbrengen oude wegenstructuur, natuurlijke waterlopen).

De cultuurhistorische analyse is gebaseerd op de nota '*...over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...*'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. Opgesteld door RAAP in 2018.

De daarin opgenomen archeologische en cultuurhistorisch onderzoek vormt een belangrijke basis voor cultuurhistorisch beleid. Het onderzoek biedt waardevolle informatie waarmee het aspect cultuurhistorie goed kan worden meegenomen in nadere planologische afwegingen.

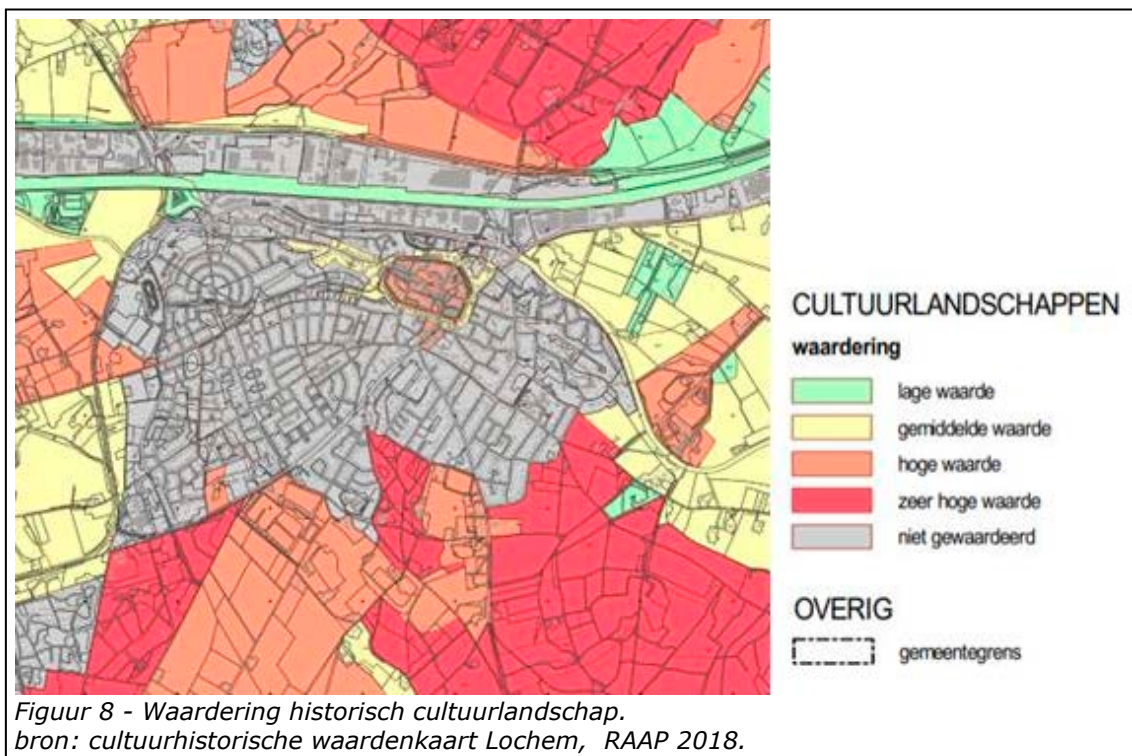
In de cultuurhistorische waardenkaart is vooral aandacht besteed aan het zichtbare, landschappelijke en gebouwde erfgoed. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een tweetal kenmerkenkaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), twee waarderingskaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), zes themakaarten en een integrale ensemblekaart waarop de cultuurhistorische 'toppers' van Lochem zijn weergegeven.

De waardering van het historisch cultuurhistorisch landschap is gebaseerd op een beoordeling op drie criteria:

1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, parcelering etc.
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.
3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

Rondom Lochem is sprake van wisselende cultuurhistorische waarden. Ten zuiden en noorden van Lochem is sprake van gebieden met een hoge tot zeer hoge waardering. Ten westen en oosten van Lochem is sprake van gebieden met een lage tot gemiddelde waardering.

In bijgaande figuur zijn deze cultuurhistorische waarden weergegeven.



In het plangebied bestaat van oudsher een sterke samenhang tussen landschap, grondgebruik en samenleving. Cultuurhistorische waarden zijn dan ook te vinden in de landschappelijke structuur en in de hiermee samenhangende bebouwing zoals landhuizen en oude boerderijen.

De klasse 'zeer hoge waarde' is de facto gereserveerd voor gebieden die landschappelijk nog zeer gaaf zijn, dikwijls bepalend zijn voor de hoofdstructuur van het cultuurlandschap en daarnaast ook een zekere mate van bijzonderheid kennen.

In de gemeente Lochem gaat het om een aantal landgoederen en zowel jongere als oudere landgoedbossen denken, zoals Ampsen. Daarnaast betreft het rondom de kern ook de Lochemse Berg en de Kale Berg die zal zeer waardevol zijn aangemerkt.

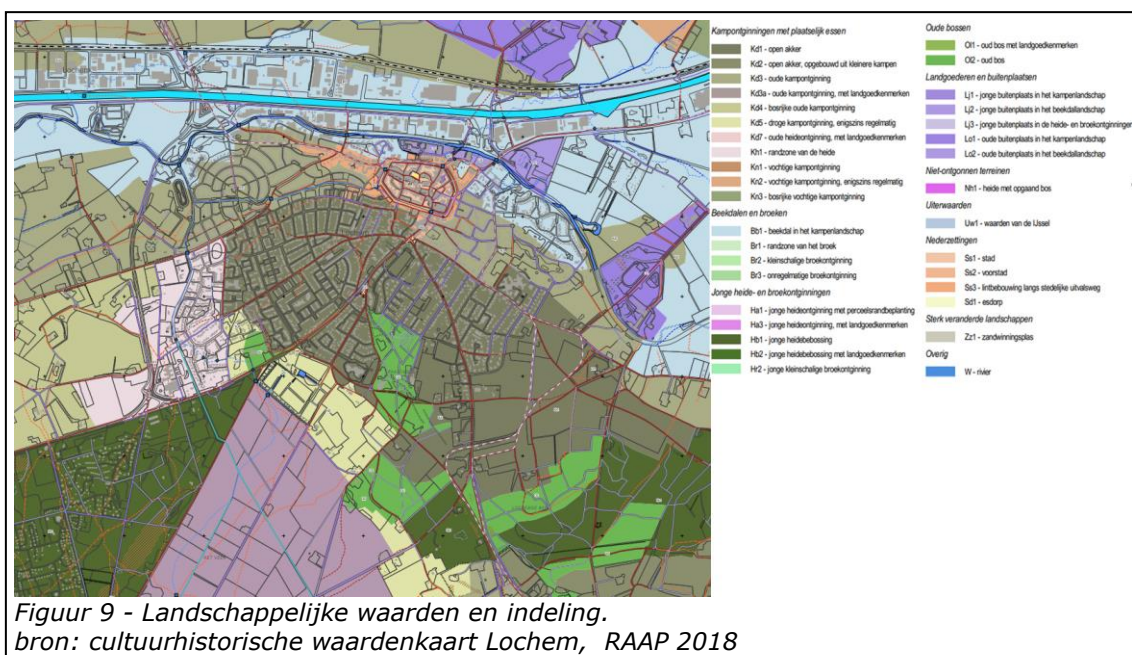
Nieuwe woonlocaties in deze gebieden zijn niet voorzien.

Wanneer sprake is van zeer goed herkenbare historische karakteristieken met een geringe mate van landschappelijke verandering, zoals het afnemen van de hoeveelheid perceelsrandbeplanting, dan vallen deze landschappen doorgaans in de klasse 'hoge waarde'. Ook deze landschappen vinden we in de hele gemeente Lochem terug, in een breed palet aan landschapstypen. Enkele landgoederen waar een substantiële ingreep heeft plaatsgevonden, zoals recente nieuwbouw in het kader van functieverandering, vallen in deze klasse. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om De Cloese.

Het bebouwen van deze gebieden kan, waarbij tegelijkertijd de nog herkenbare structurelementen ook een basis kunnen vormen voor het stedenbouwkundig ontwerp. Het gebied Lange Voren, zuidelijk van de kern, valt in deze categorie. Ter plaatse is sprake van een 'Kampontginning met plaatselijk essen, - open akker'. (Zie ook navolgende onder landschap).

3.4 LANDSCHAP

De landschappelijke waarden en waardering hangt deels samen met de voornoemde cultuurhistorische analyse.



Figuur 9 - Landschappelijke waarden en indeling.
bron: cultuurhistorische waardenkaart Lochem, RAAP 2018

Landschaptypologie wordt immers grotendeels gevormd door het oorspronkelijke cultuurlandschap. In dit westelijke deel is de hoofdlijn van de structuur nog wel herkenbaar, maar is door het verdwijnen van perceelrandbeplanting en het vergroten van de percelen de oorspronkelijke structuur lastiger waarneembaar. Ter plaatse van sportpark de Elze is de oorspronkelijke structuur niet meer herkenbaar.

Randzone van de heide (kh1)

Westelijk van de kern Lochem is sprake van heideontginning. Het primaire doel van de verdeling van de heide was om dit land om te zetten in productieve grond, in de eerste plaats landbouwgrond. In de gemeente Lochem werden deze ontginningen zowel uitgevoerd in 'randzone van de heide' als in de gebieden die als jonge heideontginning zijn aangeduid. De gebieden aangeduid als 'randzone van de heide' vormden overgangsgebieden van de kampontginningen naar de meer grotere jonge heideontginningen. Ter plaatse van de sportvelden is de oorspronkelijke structuur niet meer herkenbaar.

Jonge grootschalige veenontginningen (Hv1).

Zuidwestelijk spreken we van het veen. In dit gebied zuidwestelijk van de kern (Tusselerveen) is sprake van jonge grootschalige veenontginningen. De naam, Het Veen, wijst in de richting van een vroegere veenlaag, die hier vermoedelijk al vrij vroeg gewonnen zal zijn als brandstof.

Na de vervening is het gebied vanaf de late 19e eeuw voor landbouwkundig gebruik geschikt gemaakt. Tussen parallel lopende noordoost-zuidwest-lopende wegen werden blokvormige kavels aangelegd, aanvankelijk nog gescheiden door houtsingels en vanaf het tweede kwart van de 20e eeuw door sloten.

Waarschijnlijk door het gebruik van prikkeldraad, dat na de Eerste Wereldoorlog in grote hoeveelheden op de markt kwam, verdween de perceelsrandbeplanting langzaam.

De structuur van het gebied is vrij gaaf bewaard gebleven, en zeker in combinatie met de aangrenzende reliëfrijke landschap is het een gebied met een duidelijk cultuurhistorisch profiel. Daardoor heeft Het Veer een hoge waarde toegekend gekregen.

Kamponggingen met plaatselijke essen- open akkers (Kd1).

De meest 'aaneengesmede' en grootschalige akkercomplexen, waarbij nauwelijks enige visuele barrière meer bestond, worden gerekend tot de open akkers. Het betreft daarbij grootschalige aaneengesloten akkers zonder of met weinig zichtbare kavelgrenzen, vaak op natuurlijke hoogten in het landschap gelegen en omzoomd door de oudere middeleeuwse boerderijen. De daadwerkelijke verkaveling bestond veelal alleen in de vorm van eigendomsgrenzen, die soms in het veld door stenen werden gemarkeerd. Kenmerkend zijn de grote verkavelingsblokken of gewannen, die in stroken onderverdeeld waren.

Niet alleen de landschappelijke structuur, maar ook de bodemkundige opbouw is typerend voor veel essen. In de ondergrond bevinden zich vaak rijkere humuspodzolen. Daarop ontstond, vermoedelijk vanaf de 16e eeuw 22, door bemesting met humus- en mineraalrijke plaggen, een ophogingsdek dat veelal als plaggendek of esdek wordt betiteld. In bodemkundig opzicht worden deze bodems als enkeerdbodems aangeduid.

Enken die aan bovenstaande kwalificaties voldoen, vinden we in de gemeente Lochem in Harfsen, Gorssel, op de Teuge bij Epse, Eefde, Epse en Lochem. Laatstebetreft de Lochemse enk gelegen tussen de Barchemseweg en de Berkel, zuidoostelijk van de kern. Deze enk is voor meer dan de helft bebouwd. Het zuidoostelijke deel van de enk in Lochem is bebost, waardoor oude akkerbodems nu onder bos schuil gaan.

Beekdalen in het kampenlandschap (Bb1).

De gemeente Lochem is dooraderd met kleinere en grotere beekdalen. Vrijwel alle beekdalen in de gemeente Lochem kenmerken zich door een onregelmatige verkaveling van vrij smalle dalen, in gebruik als grasland en zonder bebouwing. De percelen werden vrijwel altijd door houtsingels van elkaar gescheiden. Plaatselijk verwijdden de beekdalen zich iets, vooral waar het om de Berkel gaat. Op deze plekken lagen wel kleine bouwlandkampjes met boerderijen in de dalvlakte. Dat was voornamelijk het geval nabij Lochem en nabij Dochteren

Het beekdal van de Berkel is bij Lochem relatief breed en daarmee afwijkend van andere beekdalen. Het merendeel van de beekdalen is omwille van een betere afwatering in het verleden stevig aangepakt. Waar beken sterk meanderden, zoals bij de Berkel het geval was, werden deze – soms in meerdere fasen – rechtgetrokken.

Oostelijk van Lochem is sprake van dit landschapstype.

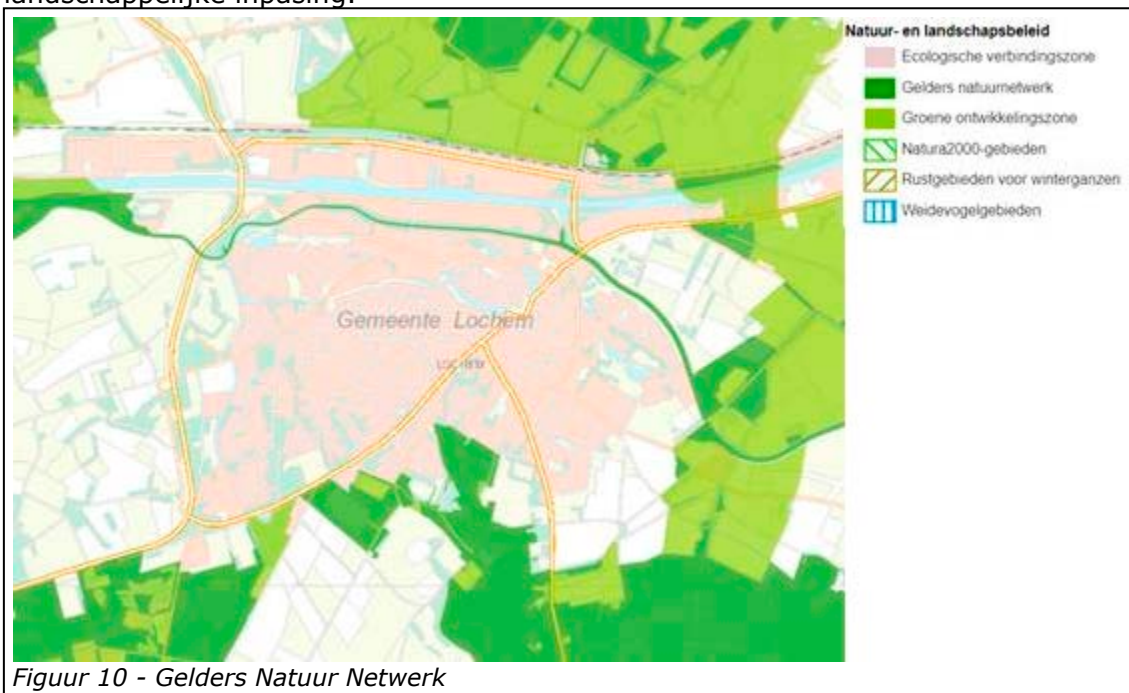
Deze gebieden zijn opgenomen in het Gelders natuurnetwerk.

3.5 ECOLOGIE

Voor dit locatieonderzoek is geen algemeen gebiedsdekkend ecologisch onderzoek uitgevoerd.

Op basis van algemene kennis kan een algemeen beeld worden gegeven in de (on)mogelijkheden vanuit ecologisch perspectief. Uitgangspunt is niet bouwen in het Gelders natuur netwerk. Géén van de potentiële woonlocaties is daarin gesitueerd.

In het algemene geldt dat het bouwen op de locaties gepaard zal gaan van een nader ecologisch onderzoek. Uitgangspunt is aanwezige natuurwaarde zoveel mogelijk overeind te houden. De woningbouw zal ook gepaard gaan met een landschappelijke inpasung.

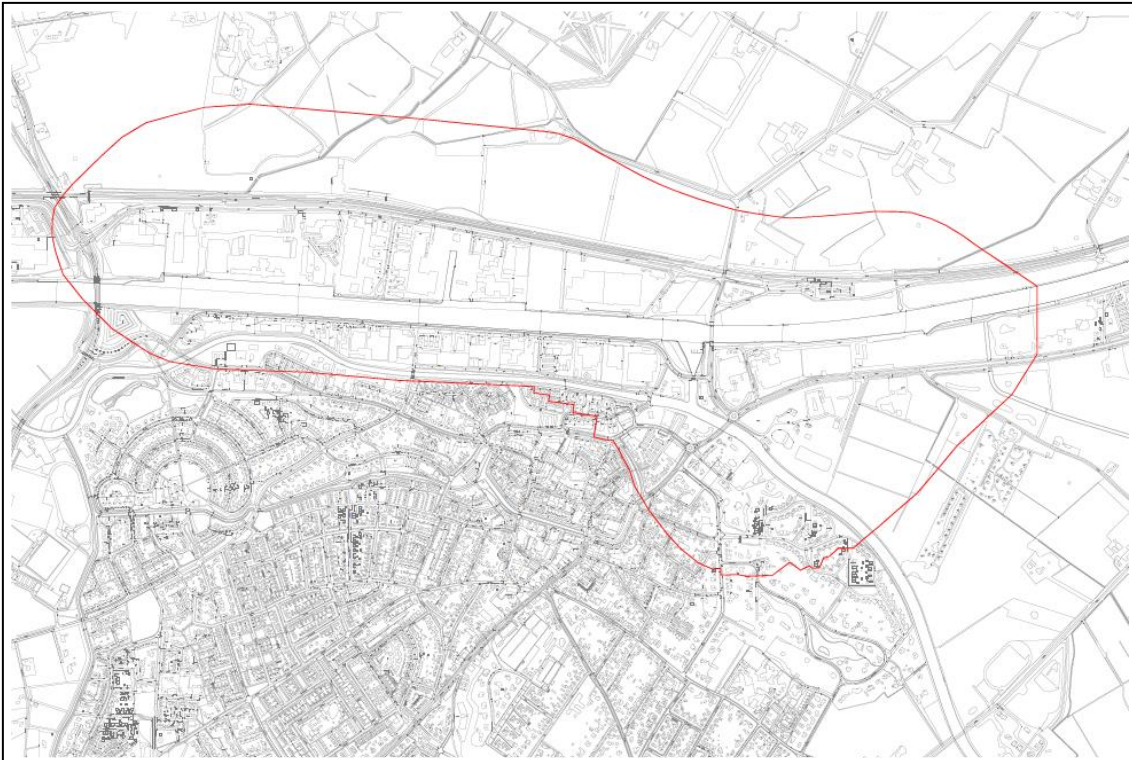


Figuur 10 - Gelders Natuur Netwerk

3.6 MILIEU

Bedrijven

Het gezoneerde bedrijventerrein Kwinkweerd en Goorseweg, aan de noordkant van Lochem en de daarbij behorende 50 dB(A) contour geeft beperkingen aan woningbouw mogelijkheden.



Figuur 11 - 50 dB(A) contour bedrijventerrein Goorseweg

Alleen de potentiële woningbouwlocatie Lochem-Oost valt deels in de 50 dB(A) contour. Woningbouw binnen de 50 dB(A) contour is ten dele mogelijk, zolang de uiterste grenswaarde van 55 dB(A) niet wordt overschreden en de bestaande bedrijfsvoering van de bedrijven op het gezoneerde bedrijventerrein niet meer worden gehinderd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de woningbouw.



Figuur 12 - Geluidzone (blauwe lijn), 50 en 55 dB(A) contour(gele vlak) nabij Lochem-Oost.

3.7 WATERWINNING EN GRONDWATERBESCHERMINGSGBIEDEN

Zuidelijk van de kern is sprake van een waterwingebied en een grondwaterbeschermingsgebied.

Op de flanken van de Paasberg staan de waterputten en direct daaromheen het waterwingebied (donkerblauw in bijgaande figuur). Daaromheen ligt het grondwaterbeschermingsgebied.

Zowel de locatie Tusselerveen en de locatie Lange Voren/Paasberg hebben hiermee van doen.

De locatie Lange Voren/Paasberg is deels gesitueerd in het waterwingebied en in het grondwaterbeschermingsgebied. In een waterwingebied zijn geen bestemmingen toegestaan, die negatieve effecten kunnen hebben op de kwaliteit van het grondwater, conform de provinciale verordening. Woningbouw in een grondwaterbeschermingsgebied is wel mogelijk, maar wel aan voorwaarden gebonden.



Figuur 13 - Ligging waterwingebied (donkerblauw) en grondwaterbeschermingsgebied (blauwe arcering) rondom de Paasberg.

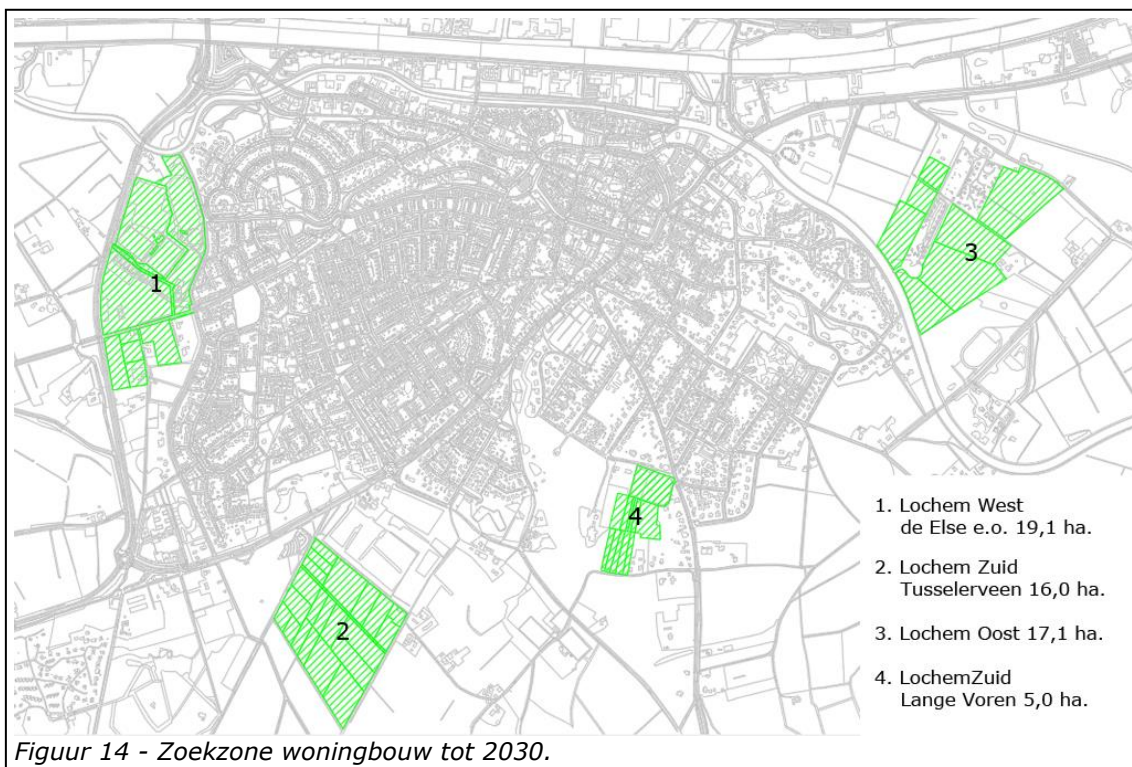
De drinkwaterbeheerder Vitens is bezig met nieuwe plannen omtrent de waterwinning, waarin de waterwinning en putten op de Paasberg gewijzigd kunnen worden. Gevolg is dat de gepresenteerde gebieden een andere ligging kunnen krijgen. Naar verwachting komt het gebied Lange Voren voor minder oppervlakte in het waterwinningsgebied te liggen. Zowel dit gebied als Tusselerveen blijven wel in een grondwaterbeschermingsgebied gesitueerd.

4 KEUZE UITBREIDINGSGBIEDEN

4.1 ZOEKGBIEDEN TOT 2030

Voor de kern Lochem wordt uitgegaan van ca. 300 woningen. De hiervoor aangegeven potentiële woningbouwlocaties hebben een totale omvang van ruim 26 ha. Niet alle gronden zijn nodig voor woningbouw tot 2030.

Uitgaande van ca. 20 tot 25 woningen/ha is ca. 12 tot 15 ha nodig. Combinaties van keuzen zijn mogelijk.



4.2 BEOORDELING EN WEGING LOCATIES

De locaties worden in onderling vergelijk beoordeeld met als basis een Multi criteria analyse. Het afwegingskader is gebaseerd op een analyse van de locaties op verschillende criteria, waarin onderzocht is in hoeverre de locaties geschikt zijn voor de beoogde woningbouw. Thema's in de beoordeling zijn:

- Stedenbouw, waarin met name de ruimtelijke kwaliteit van de toekomstige woningbouwlocatie centraal staat.
- Natuur, met daarin de mogelijke verstoring of wellicht versterking van de aanwezige natuurwaarden op de locatie of directe omgeving.
- Landschap, met verstoring van aanwezige landschappelijke kwaliteit en eventuele mogelijkheden voor versterking van het landschap die gepaard kan gaan met de woningbouwontwikkeling.
- Verkeer, infrastructuur met de ontsluitingsmogelijkheden.
- Cultuurhistorie en archeologie.
- Milieu aspecten met daarin bodem, hydrologie en hinder.
- Financiële haalbaarheid waarin de nodige investeringskosten voor het ontwikkelen van de locatie worden beoordeeld en de realiseringstermijn.
- Maatschappelijke haalbaarheid, waarin met name de resultaten van de participatie een belangrijke rol spelen

Alle thema's hebben verschillende afwegingscriteria.

De potentiële woningbouwlocaties zijn vervolgens beoordeeld. Hierin is uitgegaan van een score van -2 tot +2. In bijlage 1 zijn de criteria nader omschreven en is de waardering of score van de potentiële woningbouwlocaties op de verschillende criteria weergegeven. De toegepaste score range van -2 tot +2 komt overeen met de vaak toegepaste 'plussen en minnen' namelijk; --, -, ±, +, ++.

De criteria en de toegekende score zijn in navolgende tabel weergegeven (zie hoofdstuk 7 voor de analyse en waardering per criterium). De toegekende scores zijn gemaakt in onderling vergelijk en moeten niet als absoluut worden gezien. Met andere woorden een slechte score betekent niet dat de locatie niet goed is of zou zijn voor toekomstige woningbouw. De locatie scoort alleen lager ten opzichte van de andere locaties.

Zonder het toepassen van een wegingsfactor scoort de locatie Lochem-Oost het hoogst.

De locaties Elze en Lange Voren scoren lager. Het criterium maatschappelijke haalbaarheid verdient enige aandacht. Het voorontwerp van de kernvisie wonen heeft in ontwerp ter inzage gelegen en de participatie doorlopen. In de participatienota is verslag gedaan van de resultaten.

Afweging/ Criterium	De Elze	Tusselerveen	Lochem-Oost	Lange Voren
	Score --, -, 0, +, ++			
	Score zonder weging			
Stedenbouw	1	2	3	2
<i>Relatie bestaand stedelijk gebied,</i>	2	-2	-1	2
<i>Ruimtelijke kwaliteit</i>	0	2	2	2
<i>Sociaal economische structuur,</i>	1	0	1	0
<i>Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.</i>	-2	2	1	-2
Natuur	0	1	0	-6
<i>Ligging nabij natuurgebieden.</i>	2	-1	-1	-2
<i>Verstoring ecologische kwaliteiten</i>	-1	0	0	-2
<i>Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.</i>	-1	2	1	-2
Landschap	2	3	6	3
<i>Verstoring.</i>	0	2	2	1
<i>Inpassing</i>	2	-1	2	2
<i>Mogelijkheden versterking landschapsstructuur.</i>	0	2	2	0
Verkeer	4	4	-1	4
<i>Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer</i>	2	2	-2	2
<i>Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer</i>	2	2	1	2
Cultuurhistorie en archeologie	-1	-2	0	-3
<i>Cultuurhistorische waarde</i>	1	-2	2	-2
<i>Archeologische verwachtingswaarde</i>	-2	0	-2	-1
Milieu	-1	-1	0	-2
<i>Bodemkwaliteit</i>	-1	0	0	0
<i>Hinder bedrijvigheid</i>	0	0	-1	0
<i>Geluid</i>	-2	1	-1	0
<i>Hydrologie</i>	2	-2	2	-2
Financiële haalbaarheid	-4	0	1	0
<i>Investeringslasten</i>	-2	2	-1	2
<i>Realiseringstermijn</i>	-2	-2	2	-2
Maatschappelijke haalbaarheid	1	-1	1	-1
<i>Participatie resultaat</i>	1	-1	1	-1
Totale ongewogen score	2	6	10	-3

Tabel 1 - Ongewogen gestandaardiseerde score per locatie

Niet alle criteria wegen even zwaar. Door het toekennen van zogenaamde wegingsfactoren is onderscheid gemaakt in het belang dat wordt toegedicht aan de verschillende criteria. In navolgende tabel is de score per criterium weergegeven, met toepassing van verschillende wegingsfactoren.

In navolgende tabel 2 is de toegekende weging weergegeven.

Binnen het thema stedenbouw wordt relatief waarde toegekend aan de mogelijkheid ook na 2030 woningbouw te kunnen realiseren grenzend aan de betreffende locatie (weging 2).

Binnen natuur en Landschap wegen de verstoring van aanwezige waarden zwaarder en binnen landschap ook de mogelijkheid in het nieuwe woongebied zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing.

In lijn met het coalitieakkoord 2022-2026 wordt aan bodem en water eveneens een weging toegekend, waarin hydrologie een weging 2 krijgt.

De financiële haalbaarheid kent een grotere wegingsfactor en met name de verwachte investeringslasten en realiseringstermijn van de potentiële locaties. (weging 2 en 3)

Ook aan de participatie resultaten is een weging toegekend (weging 2).

Vervolgens is een gewogen gestandaardiseerde eindscore bepaald voor de locaties.

Ook hierin scoort de locatie Lochem-Oost het beste, na Tusselerveen. Voorkeur gaat dan ook uit om voor woningbouw tot 2030, de locatie Lochem-Oost te ontwikkelen.

In het gebied kan een goed woon- en leefklimaat tot ontwikkeling worden gebracht (zie ook navolgende hoofdstuk). Het kan goed landschappelijk worden ingepast en zeker voor het langzaam verkeer kan een goede verbinding met de binnenstad worden gerealiseerd, bijvoorbeeld met de aanleg van een nieuwe langzaam verkeerverbinding over of langs de Berkel.

Ook na 2030 lijkt het mogelijk het woongebied verder te kunnen ontwikkelen. Een integratie van het huidige recreatiepark met de nieuwe woonwijk is daarin ook mogelijk.

Een deel van de gronden is in eigendom van de gemeente en de realiseringstermijn is ten opzichte van de overige locaties relatief kort.

Afweging/ Criterium	Weging	De Elze	Tusselerveen	Lochem-Oost	Lange Voren
		Score --, -, 0, +, ++			
Stedenbouw		-1	4	4	0
<i>Relatie bestaand stedelijk gebied,</i>	1	2	-2	-1	2
<i>Ruimtelijke kwaliteit</i>	1	0	2	2	2
<i>Sociaal economische structuur,</i>	1	1	0	1	0
<i>Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.</i>	2	-4	4	2	-4
Natuur		-1	-1	0	-8
<i>Ligging nabij natuurgebieden.</i>	1	2	-1	-1	-2
<i>Verstoring ecologische kwaliteiten</i>	2	-2	0	0	-4
<i>Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.</i>	1	-1	2	1	-2
Landschap		4	4	10	6
<i>Verstoring.</i>	2	0	4	4	2
<i>Inpassing</i>	2	4	-2	4	4
<i>Mogelijkheden versterking landschapsstructuur.</i>	1	0	2	2	0
Verkeer		4	4	-1	4
<i>Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer</i>	1	2	2	-2	2
<i>Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer</i>	1	2	2	1	2
Cultuurhistorie en archeologie		-1	-2	0	-3
<i>Cultuurhistorische waarde</i>	1	1	-2	2	-2
<i>Archeologische verwachtingswaarde</i>	1	-2	0	-2	-1
Milieu		1	-3	2	-4
<i>Bodemkwaliteit</i>	1	-1	0	0	0
<i>Hinder bedrijvigheid</i>	1	0	0	-1	0
<i>Geluid</i>	1	-2	1	-1	0
<i>Hydrologie</i>	2	4	-4	4	-4
Financiële haalbaarheid		-10	2	1	2
<i>Investeringslasten</i>	3	-6	6	-3	6
<i>Realiseringstermijn</i>	2	-4	-4	4	-4
Maatschappelijke haalbaarheid		2	-2	2	-2
<i>Participatie resultaat</i>	2	2	-2	2	-2
Totale gewogen score		-2	8	18	-5

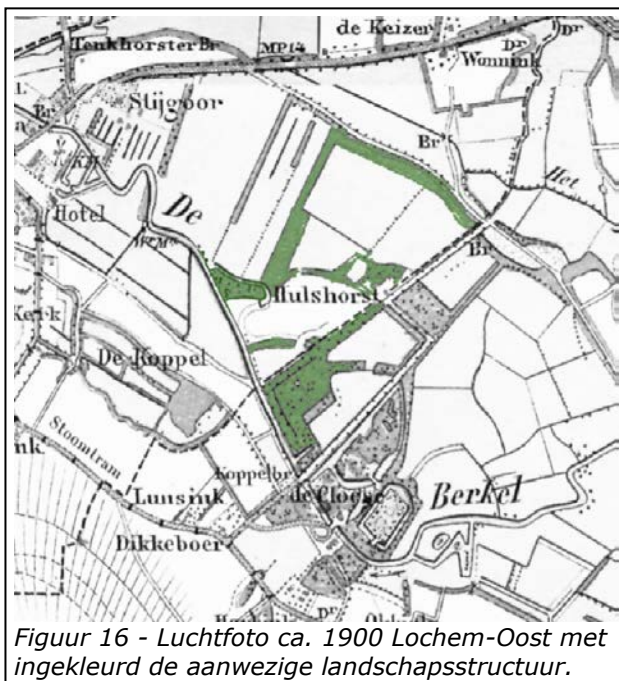
Tabel 2 -Gewogen score per locatie

5 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN LOCHEM-OOST

Voor het gebied is een eerste ruimtelijke verkenning gemaakt. In navolgende figuur is het toekomstige uitbreidingsgebied weergegeven .



Figuur 15 - Toekomstig woongebied Lochem-Oost



Figuur 16 - Luchtfoto ca. 1900 Lochem-Oost met ingekleurd de aanwezige landschapsstructuur.

Historisch gezien was in dit gebied sprake van een relatief kleinschalig landschap.

In een luchtfoto van ca. 1900 is de aanwezige landschapsstructuur goed te zien. Ook anno 2022 is een deel van die elementen en lijnen nog aanwezig.

In het gebied is sprake van een oude meander van de Berkel (direct zuidelijk van het recreatiepark) en van enkele bomen/struweel lijnen in het landschap, die deels nog herkenbaar zijn.

Door deze oudere structuurlijnen op te pakken kan in het gebied een soort kamerstructuur worden gerealiseerd. Hierin kan in de verschillende kamers een verschillend woonmilieu worden neergezet, waarin de kamers worden onderscheiden middels forse groene inpassing, die deels zijn afgestemd op de historische lijnen.



Figuur 17 - kaart ca. 1900 Lochem-Oost ingekleurd de beoogde kamerstructuur.



Figuur 18 - de beoogde kamers in de huidige situatie met de landschapsstructuur als begrenzing van de deelgebieden (kamers).

Het gebied kan een goede verbinding en aansluiting met de zuidwestelijke wijk Stiggoor/Berkeloord krijgen, door middel van een nieuwe langzaam verkeerbrug over de Berkel. Deze kan worden aangesloten op Stiggoor en/of het bestaande fietspad.

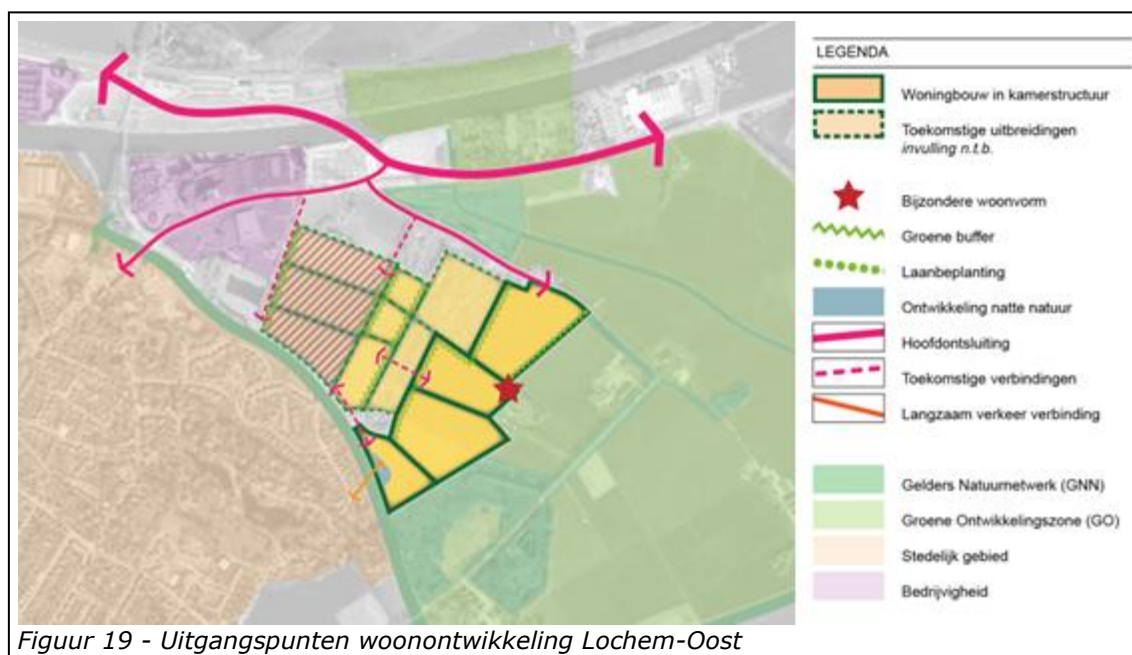
Gemotoriseerd verkeer kan via de Tusselerdijk en de Goorseweg worden ontsloten. Met de realisering van de noordelijke verbinding/rondweg ontstaan hier mogelijkheden voor een ontsluiting. Op langere termijn (verwachting na 2030) voorzien we ontwikkelingsmogelijkheden, passend bij de ruimtelijke ambitie van Lochem, in het gebied tussen Stijgoord en het recreatiepark De Lochemse Berg. We zien mogelijkheden (een deel van) het vakantiepark te integreren in deze mogelijke toekomstige ontwikkeling.

Als tweede ontsluitingspunt van het gebied kan de voormalige toegangsweg van het zwembad worden gebruikt. Hiermee ontstaat ook een mogelijkheid om na 2030 (een deel van) de gronden tussen Stijgoord en het recreatiepark in te zetten voor de ruimtelijke ambities van Lochem.

Daarmee ontstaat als het ware een nieuwe stedelijke scheg tussen Berkel, Tusselerdijk/Nettelhorsterlaak met natuurontwikkeling.

In navolgende figuur is op hoofdlijnen een aantal uitgangspunten op structuurniveau weergegeven, die het ruimtelijk kader kunnen vormen voor de toekomstige woningontwikkeling in het gebied. Langs de Berkel kan natuurontwikkeling, gecombineerd met een mogelijke langzaam verkeerverbinding en bijzondere woonvormen een mooie entree vormen van dit nieuwe woongebied. We houden bij de verdere invulling van de locatie rekening met de bodem- en waterkenmerken van het gebied.

In totaal is de eerste fase ca. 13,5 ha, waar ca. 300 woningen kunnen worden gerealiseerd. Afgestemd op het beoogde woonprogramma uit het addendum op de woonvisie 2030 'Strategische keuzes woningbouw', vastgesteld op 8 maart 2022. Ook biedt de locatie voldoende (ruimtelijke) mogelijkheden voor het (gedeeltelijk) invullen van de motie pilot alternatieve woonvormen (gemeenteraad Lochem 8 maart 2022), waar bijvoorbeeld alternatieve woonvormen, zoals kleine betaalbare woningen, collectieve woonvormen, klein en zelfvoorzienend wonen, circulair bouwen en tiny-houses binnen het stedenbouwkundig en landschappelijk kader gerealiseerd kunnen worden.





Figuur 20 – Stedenbouwkundige voorbeelduitwerking op hoofdlijnen Lochem-Oost

6 WONINGBOUWLOCATIES VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN

6.1 INLEIDING

Naast de grotere uitbreidingsmogelijkheid voor ca. 300 woningen is er eveneens behoefte aan nieuwe woningen voor specifieke groepen. Vluchtelingen, statushouders, spoedzoekers die als gevolg van onverhoopte omstandigheden met spoed een (tijdelijke) woning nodig hebben enzovoort.

Een deel van deze doelgroep kan ook een plaats krijgen in de gekozen grotere uitbreidingslocatie Lochem-Oost. Gezien de omvang, die als extra plus op de verwachte 300 extra woningen komt, maar ook de spoed die geboden is, wordt ook gezocht naar separate locaties.

In de ruimtelijke analyse is onderzocht welke locaties in aanmerking komen voor deze groep.

Beschikbaarheid op relatief korte termijn vormt daarin een belangrijk uitgangspunt. Integratiemogelijkheden van de nieuwkomers in deze doelgroep vraagt om een locatie welke bij voorkeur relatief dicht bij voorzieningen is gesitueerd en aansluit op de bestaande bebouwingsstructuren.

In tegenstelling tot de reguliere woningbouwopgave wordt niet uitgegaan van een grote locatie, maar van een kleinere locatie voor ca. 30 tot 50 woningen. De locatie kan worden aangewend voor tijdelijke woningen, maar ook permanent worden ingericht als woningbouwlocatie.

De mogelijke invulling met aantal en type woonvorm (doelgroep) van de kleinere locatie(s) kan in samenhang met de invulling van de voorgaand besproken grotere woningbouw locatie Lochem-oost worden gezien. Uitwisseling (in aantal en programma/doelgroep) tussen beide is mogelijk.

6.2 POTENTIËLE LOCATIES WONINGBOUW SPECIFIEKE DOELGROEPEN

Voor de grotere woninguitbreiding is gekozen voor de locatie Lochem-Oost, waar zoals gemeld, ook een deel van deze groep op de langere termijn een plek kan krijgen.

Van de overige drie grotere locaties is alleen (een deel van) de locatie lange Voren geschikt voor deze doelgroepen.

De locatie de Elze kan voor een kleinere groep/locatie niet worden aangewend. Verplaatsing van (een deel van) de velden is dan nodig. Een ongewenste ontwikkeling.

De locatie Tusselerveen ligt te ver van de bestaande voorzieningen en sluit niet aan op de bestaande bebouwing(structuur).

De locatie lange Voren daarentegen sluit wel aan op bestaande bebouwing en ligt relatief dicht bij de bestaande voorzieningen. Een deel van deze locatie is in bezit van de gemeente (1,5 ha), wat een snellere realisatie mogelijk maakt.

Een andere potentiële locatie, die direct aansluit op de bestaande bebouwingstructuur, komt voort uit het participatietraject van het voorontwerp van de kernvisie wonen Lochem. Eigenaar en initiatiefnemer hebben gemeente geattendeerd op de mogelijkheid van een perceel aan de Hessenweg. Men wil medewerking verlenen aan de bouw van woningen voor specifieke doelgroepen en ook specifiek voor starters. De omvang is 1,9 ha.



*Figuur 21 – Rechts; ligging plangebied locatie Lange Voren.
Links; ligging plangebied locatie Hessenweg*

Onderhavige ruimtelijke analyse leert dat er in de kern Lochem geen inbreidingslocaties voorhanden zijn. Ook geen kleinere locaties die geschikt zijn voor deze doelgroepen.

6.3 WONINGBOUWLOCATIE LANGE VOREN

De locatie is beoordeeld op basis van de criteria die ook toegepast zijn voor de grotere woningbouwlocaties. .

Stedenbouwkundig

De locatie grenst aan bestaande bebouwing en kan bij een goede invulling van het 1,5 ha grote perceel een goede aansluiting krijgen bij het bestaand stedelijk gebied. De afstand tot kernvoorzieningen zoals het centrum en scholen is prima. Zowel voor langzaam en gemotoriseerd verkeer.

Natuur en landschap

De locatie ligt niet in de GNN. Wel kan sprake zijn van verstoring van ecologische kwaliteiten in het gebied. De ecologische kwaliteit ligt naar verwachting met name in de groene omzoming van het perceel en in mindere mate in het weiland. Dit gegeven biedt ook mogelijkheden de ecologische kwaliteiten te versterken. Onder meer door de bestaande omzoming nog verder te versterken en als groene drager te gebruiken in een mogelijke stedelijke ontwikkeling.

Landschappelijk gezien is sprake van een aantrekkelijk gebied, met hoogte verschillen op de flanken van de Paasberg en een kleinschalige verkaveling en landschapsbeeld. Woningbouw op deze kavel hoeft hier geen grote afbreuk betekenen van deze waarden, mits de locatie goed wordt ingepast. De landschappelijke inpassing zal met name liggen in de versterking van de groene omzoming van het gebied.

Verkeer

De locatie kan zowel voor langzaam als gemotoriseerd verkeer goed worden ontsloten. Voor beide categorieën kan worden gekozen voor een meer rechtstreekse aansluiting op de Barchemseweg of een ontsluiting via de lange Voren.

Cultuurhistorie en archeologie

Het perceel wordt aangemerkt met een hoge cultuurhistorische waarde. Mede omdat sprake is van zeer goed herkenbare historische karakteristieken met een geringe mate van landschappelijke verandering, zoals het afnemen van de hoeveelheid perceelsrandbeplanting. Hiervoor is onder landschap en natuur al aangegeven dat met een goede stedenbouwkundige inpassing en versterking van de landschapsstructuur deze cultuurhistorische waardering niet nadelig hoeft te beïnvloeden.

Archeologische verwachtingswaarde is niet heel hoog. Het perceel is aangeduid met een verwachtingswaarde 6, waarmee boven 1.000 m² een archeologisch onderzoek nodig is. Dit gegeven hoeft woningbouw niet in de weg te staan.
met

Milieu

Naar verwachting is geen sprake van bodemvervuiling in het gebied.. milieuhinderlijke bedrijven zijn niet direct aanwezig. Bij nieuwe woningbouw moet rekening worden gehouden met verkeerslawaai vanaf de Barchemseweg. Dit hoeft echter woningbouw niet in de weg te staan.

Wel is vanuit hydrologisch oogpunt extra aandacht nodig bij een ontwikkeling van het perceel.

De ligging net buiten het drinkwaterbeschermingsgebied, maar binnen het grondwaterbeschermingsgebied staat nieuwe woningbouw niet in de weg. Wel moet in de inrichting van het perceel hierop worden ingespeeld, bijvoorbeeld door geen warmte koude opslag toe te passen, geen uitlogbare bouwmaterialen enzovoort.

Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

Het perceel is in eigendom van de gemeente. Hiermee is sturing en realisatie relatief eenvoudiger en bovenal kan snel(ler) met een planologische procedure worden gestart. De beschikbaarheid van het perceel speelt daarin immers een belangrijke rol. ,

De maatschappelijke haalbaarheid is in deze fase niet duidelijk. De grotere woningbouwlocatie, zoals opgenomen in het voorontwerp, is door de aanwonenden bekritiseerd. Daar staat tegenover dat in het voorontwerp van deze kernvisie wonen de grotere locatie Lange Voren op 70% positieve reacties kon rekenen. Bij de negatieve reacties wordt vooral de teloorgang van de natuurwaarden van het gebied benoemd.

Conclusie

Het 1,5 ha grote perceel is geschikt voor woningbouw. Met een goede landschappelijke inpassing en een stedenbouwkundig plan, dat inspeelt op de kwaliteiten van het perceel, maar ook op de kwaliteiten van het aanliggende (woon)gebied, kan hier een aantrekkelijke nieuwe woonomgeving ontstaan.

6.4 RUIMTELIJKE UITWERKING LANGE VOREN

Voor het gebied Lange Voren is een eerste ruimtelijke verkenning gemaakt. Onder meer om, bij een mogelijke uitwerking tot woningbouwlocatie, een goed ruimtelijk kader als basis te hanteren.

In bijgaande figuur is de ligging van het perceel weergegeven.



Figuur 23 - Plangebied woonontwikkeling Lange Voren



Figuur 22 - Situatie 1900, met globale ligging plangebied

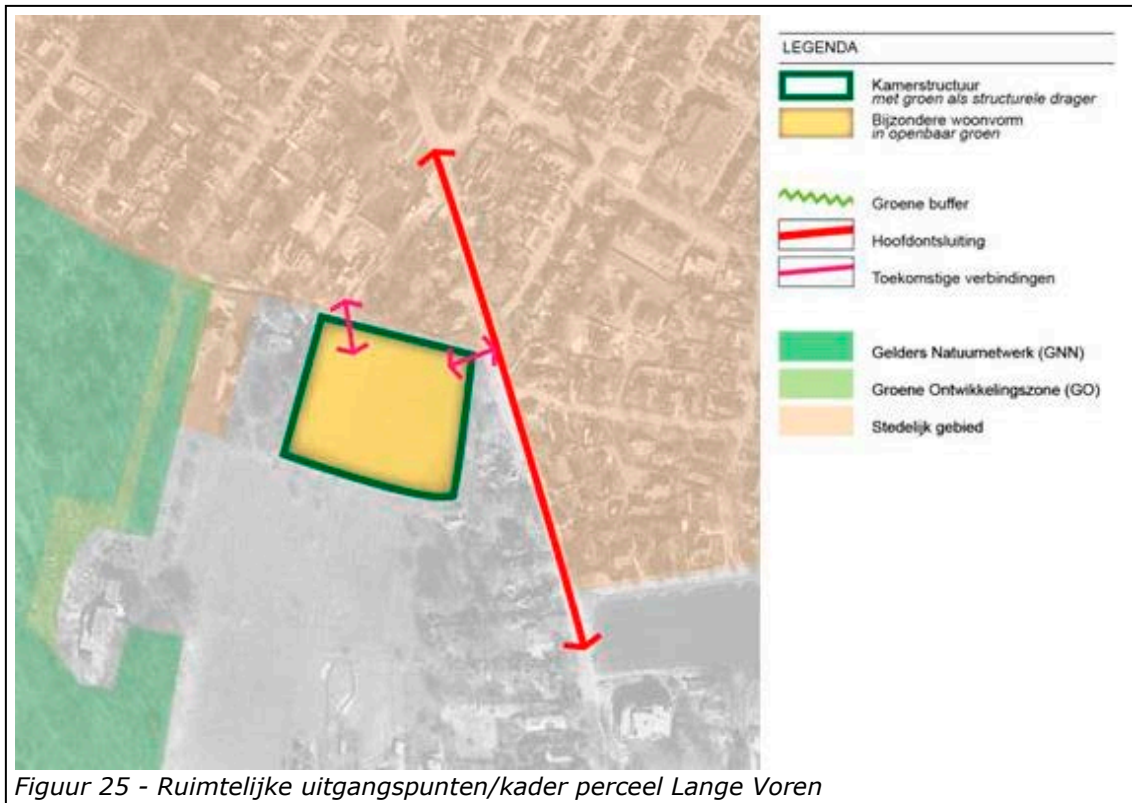
Het perceel vormde een heidegebied, op de flanken van de Paasberg (zie ook figuur situatie rond 1900). Pas na de bouw van de woningen noordelijk van het gebied in de jaren vijftig van de vorige eeuw is de huidige groen en landschapsstructuur te herkennen. Het perceel vormt een duidelijk groen omkaderd weiland.



Figuur 24 - Situatie 1955, met groene omzoming perceel

De groene omzoming vormt ook de basis voor een mogelijke invulling met woningbouw. De groene randbeplanting kan worden versterkt en binnen in het gebied kan woningbouw vorm krijgen.

De kamerstructuur vormt de basis. Het gebied kan voor gemotoriseerd verkeer rechtstreeks op de Barchemseweg worden ontsloten. Uitgangspunt is bijzondere woonvormen in openbaar groen. Rijenwoningen worden, mede ook gezien de ruim opgezette groene noordelijke woonwijk, op dit perceel niet voorgestaan.



In figuur 26 is een voorbeeld uitwerking opgenomen voor een mogelijke woonontwikkeling. Er wordt uitgegaan van bijzondere woonvormen, in een groene publiek openbare setting, waarin per blok 2 tot maximaal 5 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd, in twee bouwlagen, met eventueel een kap. Een duurzame flexibele invulling is mogelijk. Uitgangspunt is een uitwerking waarin een woonvorm bijvoorbeeld in de eerste jaren vier wooneenheden heeft en op termijn kan worden omgezet naar een twee onder een kap woning. Een flexibele indeling en omvorming staat centraal. Het aantal wooneenheden is afhankelijk van de gekozen woonvorm en kan variëren van 20 tot maximaal ca. 40 à 50 wooneenheden.



Figuur 26 - Mogelijke voorbeeld invulling locatie Lange Voren

6.5 WONINGBOUWLOCATIE HESSENWEG

De locatie is ca. 1,9 ha en aangedragen vanuit het participatietraject. Woningbouwontwikkeling sluit aan op de bestaande bebouwing(structuren).

Stedenbouwkundig

De locatie grenst aan bestaande bebouwing en kan bij een goede invulling van het 1,9 ha grote perceel een goede aansluiting krijgen bij het bestaand stedelijk gebied. De afstand tot het centrum en basisscholen is ca. 1 km. Het station is verder gelegen. De afstand is weliswaar niet klein, maar voor een uitbreidingslocatie relatief gunstig en ook goed te overbruggen (zie ook verkeer)

Natuur en landschap

De locatie ligt in de GNN en is hierin aangemerkt als groene ontwikkelingszone. Dit geeft een belemmering voor toekomstige woonbebouwing. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de groene ontwikkelingszone is alleen mogelijk wanneer er elders voldoende groene ontwikkeling wordt gecompenseerd. Ofwel in bepaalde aangewezen gebieden in de GNN dan wel aansluitend aan de GNN. Dit zal een voorwaardelijke bepaling zijn bij een mogelijke woonontwikkeling in het gebied. De ecologische verstoring in dit perceel hoeft niet groot te zijn, is de verwachting. Het weiland zal relatief weinig hoge ecologische waarden kennen. De randbeplanting c.q. groene bos-omzoming daarentegen wel. Landschappelijk gezien is sprake van een aantrekkelijk gebied, met een kleinschalig ruimtebeeld. Een open weide die met uitzondering van de noordwestkant geheel is omsloten met bosbeplanting. Woningbouw op deze kavel hoeft hier geen grote afbreuk te betekenen van deze waarden

Verkeer

De locatie kan zowel voor langzaam als gemotoriseerd verkeer goed worden ontsloten. Wel is het beter de ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer aan de

noordwestzijde plaatsvinden. Het gemotoriseerd verkeer kan in dat geval relatief snel, vanaf de Zutphenseweg het nieuwe woongebied in. De hessenweg wordt in dat geval zo min mogelijk belast.

Langzaam verkeer kan via Tusseler en de Zutphenseweg het centrum en de verschillende voorzieningen bereiken.

Cultuurhistorie en archeologie

Het perceel wordt aangemerkt met een hoge cultuurhistorische waarde. Mede omdat sprake is van zeer goed herkenbare historische karakteristieken met een geringe mate van landschappelijke verandering, zoals het afnemen van de hoeveelheid perceelsrandbeplanting. Hiervoor is onder landschap en natuur al aangegeven dat met een goede stedenbouwkundige inpassing en versterking van de landschapsstructuur deze cultuurhistorische waardering niet nadelig hoeft te beïnvloeden.

Archeologische verwachtingswaarde is voor het overgrote deel 5 en een kleiner deel deel 6. Voor het kleinere deel is archeologisch onderzoek nodig boven 1.000 m² en voor het gebied aangeduid in 5 een onderzoek bij ontwikkelingen boven de 250 m². Dit gegeven hoeft woningbouw niet in de weg te staan.

Milieu

Naar verwachting is geen sprake van bodemvervuiling in het gebied..

milieuhinderlijke bedrijven zijn niet direct aanwezig. Bij nieuwe woningbouw moet rekening worden gehouden met verkeerslawaai vanaf de Zutphenseweg. Dit hoeft echter woningbouw niet in de weg te staan.

De ligging binnen het grondwaterbeschermingsgebied staat nieuwe woningbouw niet in de weg. Wel moet in de inrichting van het perceel hierop worden ingespeeld, bijvoorbeeld door geen warmte koude opslag toe te passen, geen uitlogbare bouwmaterialen enzovoort.

Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

Het perceel is in eigendom van particulier(en) die het perceel hebben ingebracht in de participatie voor woonontwikkeling voor starters en mogelijk andere doelgroepen. De ligging in de GO in de GNN maakt echter dat realisatie op korte termijn moeizaam is. In eerste instantie is inzicht nodig in de compensatiemogelijkheid en zekerheid daaromtrent, alvorens planvorming voor woningbouw gestart kan worden.

De maatschappelijke haalbaarheid is in deze fase niet duidelijk. De locatie was niet opgenomen in het voorontwerp van de kernvisie. Een participatietraject met deze locatie is niet doorlopen.

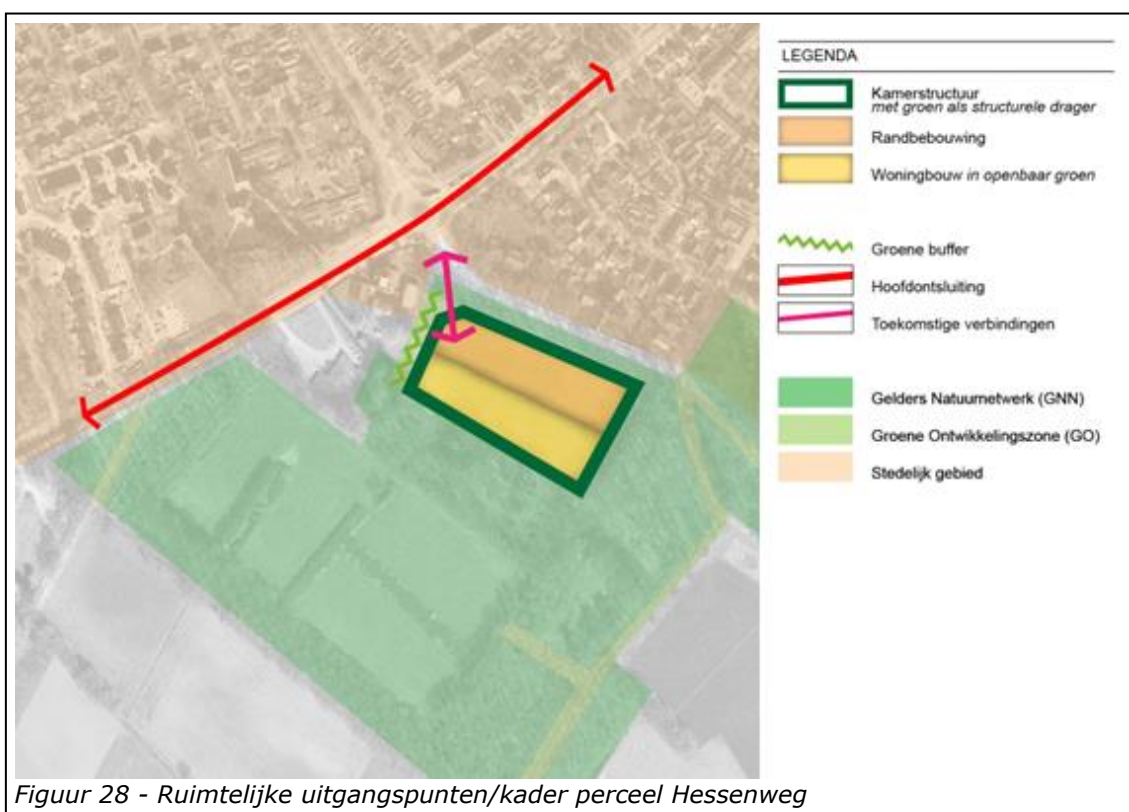
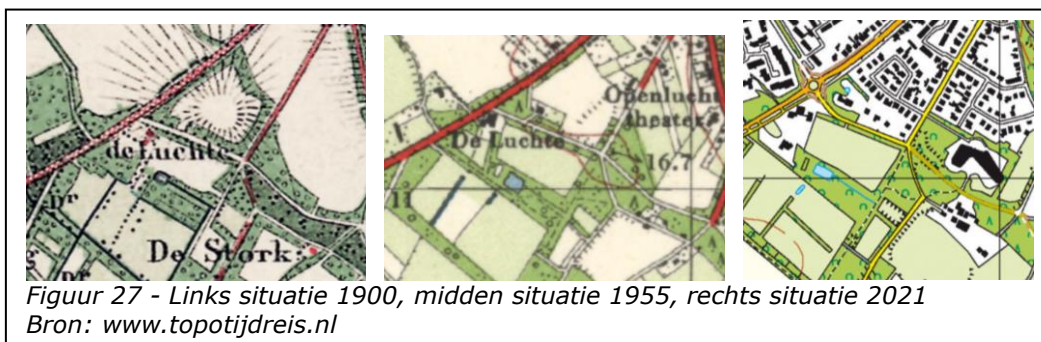
Conclusie

Het 1,9 ha grote perceel is geschikt voor woningbouw. Met een goede landschappelijke inpassing en een stedenbouwkundig plan, dat inspeelt op de kwaliteiten van het perceel, maar ook op de kwaliteiten van het aanliggende (woon)gebied, kan hier een aantrekkelijke nieuwe woonomgeving ontstaan. Echter, de ligging in de GO maakt dat deze locatie alleen kan worden aangewend, wanneer er duidelijkheid is en zekerheid omtrent de uitvoering van groencompensatie elders.

6.6 RUIMTELIJKE UITWERKING LOCATIE HESSENWEG

Voor het perceel aan de Hessenweg is een eerste ruimtelijke verkenning gemaakt. Onder meer om, bij een mogelijke uitwerking tot woningbouwlocatie, een goed ruimtelijk kader als basis te hanteren.

Het perceel vormt een open weiland, omzoomd door sterke randbeplanting. Dit kleinschalige karakter was ook begin vorige eeuw al zichtbaar.



De kamerstructuur vormt een belangrijke basis voor een verdere invulling. Nogmaals wordt hier benoemd dat een invulling met woningbouw alleen mogelijk wordt, wanneer elders tegelijkertijd voldoende natuur wordt gecompenseerd. Het 1,9 ha. grote perceel kan op verschillende manieren worden ingevuld. Toegespitst op mogelijke starterswoningen en woonvormen voor de bijzondere doelgroepen is navolgend ruimtelijk kader en uitwerking gemaakt. De noordwestelijke rand krijgt een nieuwe randbeplantingstrook, waarmee het weiland geheel omzoomd raakt. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de Hessenweg. Zoveel mogelijk in de noordoosthoek, waarmee deze weg zo min mogelijk wordt belast. Uitgangspunt is randbebouwing aan de noordzijde van het perceel, met in het middengebied (bijzondere) woonvormen in een openbare groene setting. Langs de rand kunnen starters of andere doelgroepen worden bediend. In bijgaande

voorbeelduitwerking is uitgegaan van ca. 30 tot 40 wooneenheden. Afhankelijk van de wijze waarop de bijzondere woonvorm ingevuld wordt (Oppervlakte van de eenheden is daarin bepalend). We gaan uit van een woonvorm, waarin per vorm 2 tot maximaal 5 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd, in twee bouwlagen, met eventueel een kap. Een duurzame flexibele invulling is mogelijk. Uitgangspunt is een uitwerking waarin een woonvorm in het middengebied bijvoorbeeld in de eerste jaren vier wooneenheden heeft en op termijn kan worden omgezet naar een twee onder een kap woning. Een flexibele indeling en omvorming staat centraal. In dit gebied is eveneens ruimte voor een (gedeeltelijke) uitvoering van de motie pilot alternatieve woonvormen (maart 2022) met de mogelijkheid voor bijvoorbeeld kleine betaalbare woningen, collectieve woonvormen, klein en zelfvoorzienend wonen, circulair bouwen en tiny-houses.



Figuur 29 - Mogelijke voorbeeld invulling perceel Hessenweg

7 AFWEGINGSCRITERIA, AFWEGING EN SCORES PER LOCATIE.

	De Elze	Tusselerveen	Lochem-Oost	Lange Voren	
Afweging/ Criterium	Analyse	Analyse	Analyse	Analyse	
Stedenbouw					
Relatie bestaand stedelijk gebied, waarvan met name wordt bezien in hoeverre een logische stedenbouwkundige structuur ontstaat.	Optimaal. Binnen de westelijke omleidingsweg en eenvoudig te integreren in bestaande stedelijke structuur. Nieuwbouw past zich in de bestaande structuur.	Moetzzaam een relatie te leggen. De nieuwbouw zal los liggen van de bestaande structuur.	Minder optimaal. Berkel vormt barrière. Wel is met langzaam verkeer verbinding de relatie met bestaand stedelijk gebied te leggen. Visuele relatie vanaf Stijgoor/Berkeoord is goed te realiseren	-1 Met de invulling van dit gebied wordt aangesloten bij de bestaande structuur. De nieuwbouw kan eenvoudig worden aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur	2
Ruimtelijke kwaliteit, waarin wordt bezien in hoeverre met de ontwikkeling van de potentiële locatie aanknopingspunten zijn een goede ruimtelijke kwaliteit te creëren.	De vorm van het gebied, de relatief beperkte ruimte en het streven het bosgebied overeen te houden, maakt een optimale verkaveling lastiger. Langs westelijke omleidingsweg is buffer nodig.	Biedt goede mogelijkheden, Er is voldoende ruimte en aanwezige lange structuurlijnen kunnen als aanleiding worden gezien.	Biedt goede mogelijkheden, met bijvoorbeeld een te realiseren kamerstructuur, de ligging aan de Berkel maakt aantrekkelijker woongebied	2 Biedt goede mogelijkheden, mede door aanwezige kamerstructuur	2
Sociaal economische structuur, afstand tot kernvoorzieningen	Relatief dichtbij centrum scholen. Station op grotere afstand	1 Centrum en station op grote afstand. Scholen iets minder ver.	0 Dichtbij station. Centrum relatief dichtbij. Scholen op iets grotere afstand.	1 Station op grotere afstand. Scholen idem en centrum relatief dichtbij, maar alleen via Barchemseweg.	0
Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.	Niet mogelijk	-2 Optimaal mogelijk, zowel verder zuidelijk of in oostelijke richting	2 Mogelijk met ontwikkeling van gebied tussen Stijgoord en recreatiepark	1 Niet mogelijk	-2

	De Elze		Tusselerveen		Lochem-Oost		Lange Voren	
	Analyse		Analyse		Analyse		Analyse	
Natuur								
Ligging nabij natuurgebieden waarin de negatieve externe werking van het potentiële woongebied een rol speelt.	Geen relatie met de MNN of GO gebieden	2	Grenst aan noordzijde aan MNN. Met buffer kan een en ander goed worden gecombineerd	-1	Grenst aan MNN (Mariabosje en Cloese). Met groene buffer is externe werking goed op te lossen	-1	Grenst aan MNN Paasberg	-2
Verstoring bestaande ecologische kwaliteiten in het potentiële woongebied.	In huidige sportpark zeer gering. In aanwezige bos huist roekenkolonie die conform Wrb beschermd is. Bosgebied kan worden gespaard maar wisselwerking met wonen is negatief.	-1	Gebied kent relatief intensief landbouwkundig gebruik. Wel teloorgang van groen gebied	0	Huidig intensief landbouwkundig gebruik heeft weinig ecologische kwaliteit in het gebied gebracht.	0	Verstoring door woningbouw. Flanken op de Paasberg en aanwezig groen worden relatief extensief gebruikt en beheerd. Natuurwaarden zullen zeker aanwezig zijn.	-2
Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.	Gebied ligt binnen de omleidingsweg en kent nauwelijks groene relatie met buitengebied. Nieuwe ecologische waarden kunnen nauwelijks worden toegevoegd.	-1	Door meer open water te maken met natuurontwikkeling in het gebied kan ecologische kwaliteit worden vergroot	2	Door in te spelen op natte natuurontwikkeling in Berkezone kan ecologische waarde worden vergroot	1	Huidige ecologische structuur is reeds sterk. Toevoegen van nieuwe groene structuurlijnen kan gebied ten dele verder versterken.	-2
Landschap								
Verstoren aanwezige landschapselementen en structuur bij ontwikkeling van de woningbouwlocatie.	Aanwezig bosgebied kan blijven. Opstanden tussen en langs velden naar verwachting niet	0	Laanstructuur Gageldijk en Tusselerveenweg kan blijven	2	Weinig landschapselementen aanwezig.	2	Kamerstructuur met aanwezige grotere elementen kan blijven.	1
Mogelijkheden voor goede landschappelijke inpassing die de potentiële woninglocatie biedt.	Goed in te passen. Mede door bestaand bos zoveel mogelijk te sparen en groene buffer langs westelijke omleidingsweg	2	Blijft inbreuk op landschap. Langere structuurlijnen kunnen worden gebruikt. Veel water(opvang) daarmee te combineren.	-1	Prima in te passen. Mogelijkheden in te spelen op historische structuren in het gebied. Kamerindeling mogelijk	2	Door gebruik te maken van de kamerindeling prima in te passen.	2
Mogelijkheden versterking landschapstructuur.	Geen aanknopingspunten voor verdere versterking	0	Is aanwezig door langere lijnen in landschap te benadrukken en open langere watergangen.	2	Oorspronkelijke structuurlijnen kunnen worden versterkt	2	Huidige structuur is prima en woningbouw zal structuur niet versterken	0

	De Elze		Tusselerveen		Lochem-Oost		Lange Voren	
	Analyse		Analyse		Analyse		Analyse	
Verkeer								
Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer	Prima via de Kijfsteeg/Koedijk	2	Nieuwe aansluiting op Zutphenseweg maakt goede ontsluiting mogelijk	2	Kan via Tusselerdijk en dan Goorseweg. Wel 1.800 tot 2.000 mvtg/etn extra. Aangepassing Tusselerdijk nodig i.v.m. smalprofiel? Kan keppellaan worden opengesteld	-2	Via bestaand wegnemet	2
Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer	Ideem en via aansluiting op Molengronden	2	Via aansluitingen op Gageldijk en Tusselerveenweg naar Zutphenseweg en Enkweg	2	Prima, via extra brug Berkel en aansluiting op Stiggoor	1	Via bestaande wegnemet en aansluiting op Barchemseweg	2
Cultuurhistorie en archeologie								
Cultuurhistorische waarde	Geen cultuurhistorische waarde voor het noordelijke deel. Bestaand bosgebiedje in hoge waarde. Laatste kan gespaard worden	1	Hoge waarde. Gebied met zeer goed herkenbare historische karakteristieken met een geringe mate van landschappelijke verandering,	-2	Gemiddelde cultuurhistorische waarde. De historisch-landschappelijke hoofdstructuur is behouden, maar missen de karakteristieken op detailniveau die ze cultuurhistorisch vooral interessant maken.	2	Hoge waarde. Gebied met zeer goed herkenbare historische karakteristieken met een geringe mate van landschappelijke verandering,	-2
Archeologische verwachtingswaarde	Hoge verwachtingswaarde	-2	Lage verwachtingswaarde	0	Hoge verwachtingswaarde	-2	Middelhoge tot hoge verwachtingswaarde	-1

	De Elze		Tusselerveen		Lochem-Oost		Lange Voren	
	Analyse		Analyse		Analyse		Analyse	
Milieu								
Bodemkwaliteit	Vanuit verleden mogelijke vervuiling aanwezig	-1	Geen aanleiding voor vervuiling verwacht	0	Geen aanleiding voor vervuiling verwacht	0	Geen aanleiding voor vervuiling verwacht	0
Hinder bedrijvigheid	Niet verwacht	0	Niet verwacht	0	Friesland Campina contour vraagt om extra aandacht en maakt uitbreiding van woonwijk op langere termijn complexer, maar niet onmogelijk	-1	Niet verwacht	0
Geluid	Westelijke omleidingsweg geeft naar verwachting hogere geluidwaarden	-2	Geen problemen verwacht	1	Geluidzone Gooiseweg geeft voor gebied na 2030 wellicht hogere waarden	-1	Geen problemen verwacht. Geluidzone Barchemseweg kan nog rol spelen	0
Hydrologie	Geen problemen verwacht.	2	Ligging in grondwaterbeschermingsgebied en aanleg van nieuw woongebied in laagveengebied zal extra (wateropvang) en kwel maatregelen vragen.	-2	Geen problemen verwacht	2	waterwinning Paasberg. Slechts klein deel ligt buiten de waterwingebied. Rest van gebied in grondwaterbeschermingsgebied	-2
Financiële haalbaarheid								
Investeringslasten te ontwikkelen woonlocatie	Hoog, i.v.m. uit- en herplaatsen huidige sportpark	-2	Gunstig	2	Langzaam verkeer brug is extra ten opzichte van overige locaties	-1	Gunstig	2
Realiseringstermijn	Lang i.v.m. uit- en herplaatsing sportvelden	-2	Relatief lang. Klein deel van gronden i.k.v. Wvg aangeboden	-2	Relatief kort. Gronden komen i.k.v. Wvg vrij en beschikbaar	2	Relatief lang. Geen gronden i.k.v. Wvg aangeboden	-2
Maatschappelijke haalbaarheid								
Participatie resultaat	Scoort relatief hoog in participatie vanuit de inwoners. Starinkcollege hecht veel waarde aan het huidige gebruik op sportpark de Elze..	1	Scoort het minst bij de inwoners i.v.m. recreatieve mogelijkheden van het gebied en landschapswaarden en grondwaterbescherming	-1	Scoort het hoogst in participatie bij de bewoners	1	Scoort moeizamer i.v.m. natuurwaarden en recreatieve mogelijkheden van het gebied en i.v.m. waterwinning en bescherming	-1



Postbus 17, 7240 AA Lochem
T (0573) 28 92 22

info@lochem.nl
www.lochem.nl