

Stichting Mooi Lochem

Voorheen Stichting Milieubeheer Oost-Lochem, sinds 1989

Uitbreiding woningbouw Lochem

Een bezinning

Status uitbreiding

- **Visie Wonen & Werken is denkrichting**
- **Vaststellen Visie W&W door Raad betekent niet dat de Raad groen licht geeft voor woningbouw op genoemde locaties.**
- **Ter tafel concept voorontwerp structuurplan.**
- **Als uitbreiding niet nodig kan de Raad het voorstel afkeuren.**
- **“Er zijn nog geen onomkeerbare beslissingen genomen” (JK 20/6/07)**

Woningbouw beleid gemeente Lochem

- **Onderhoud eigen behoefte**
- **Opvangen verdunning**
- **Groeien is niet de wens en ambitie van het College
(JK 20/6/07)**
- **Stabiliteit**
- **Planning wordt geactualiseerd**

Bevolkingsontwikkeling - trend NL

20ste eeuw

- **Bevolkingsexplosie** in 20e eeuw
- **Verstedelijking**: snel in laatste decennia

21ste eeuw

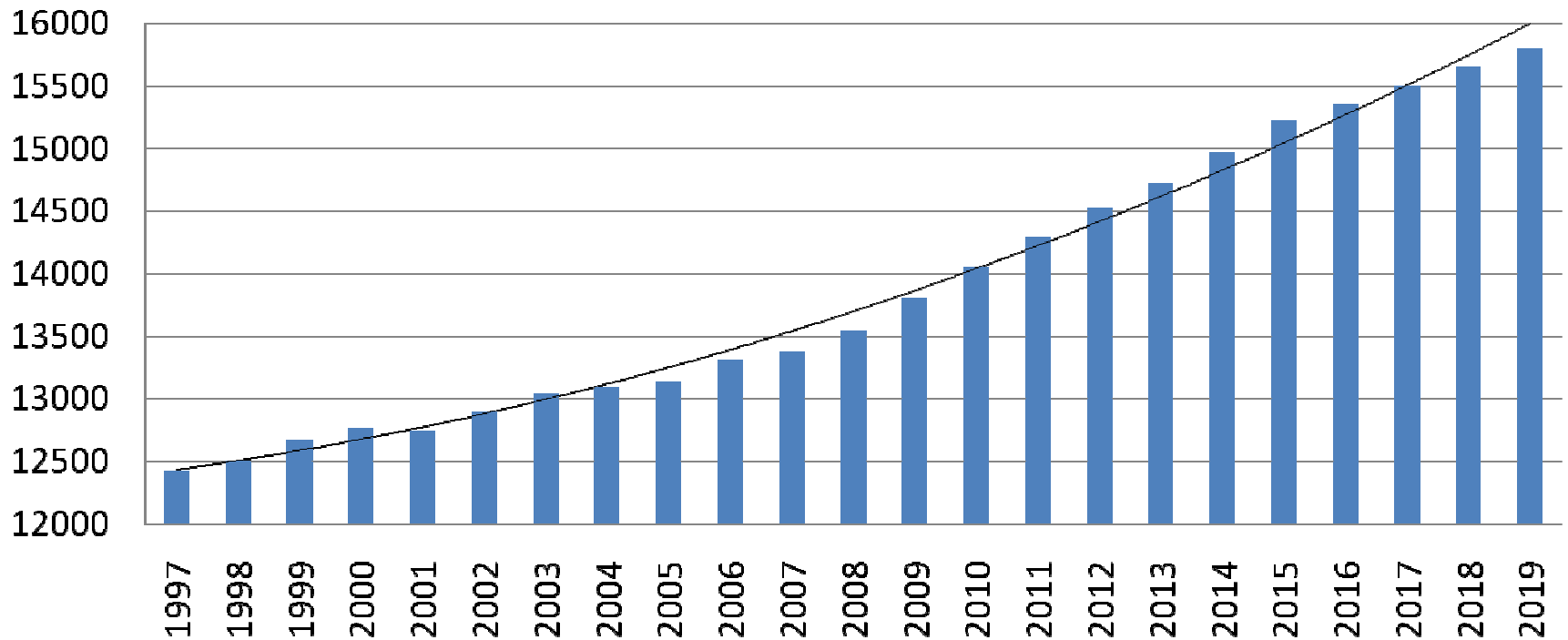
- **Vergrijzing**: 1924-2038; versnelling na 2011; ook veel ouderen na 2038
- **Bevolkingsdaling**: onder normale omstandigheden
volstrekt nieuw voor onze overheid

Onderzoek noodzaak woningbouw Lochem

- **Bevolkingsprognose 2007**
 - Gedeputeerde Staten Provincie Gelderland
 - www.gelderland.nl
- **Rapport VROM: Structurele bevolkingsdaling – 2007**
 - Kenniscentrum voor Bevolkingsdaling en Beleid
 - www.bevolkingsdaling.nl
- **Visie Wonen en Werken gemeente Lochem**
 - www.lochem.nl

De vermeende woningbouwbehoefte tot 2019: bijna 20% groei tov 2008

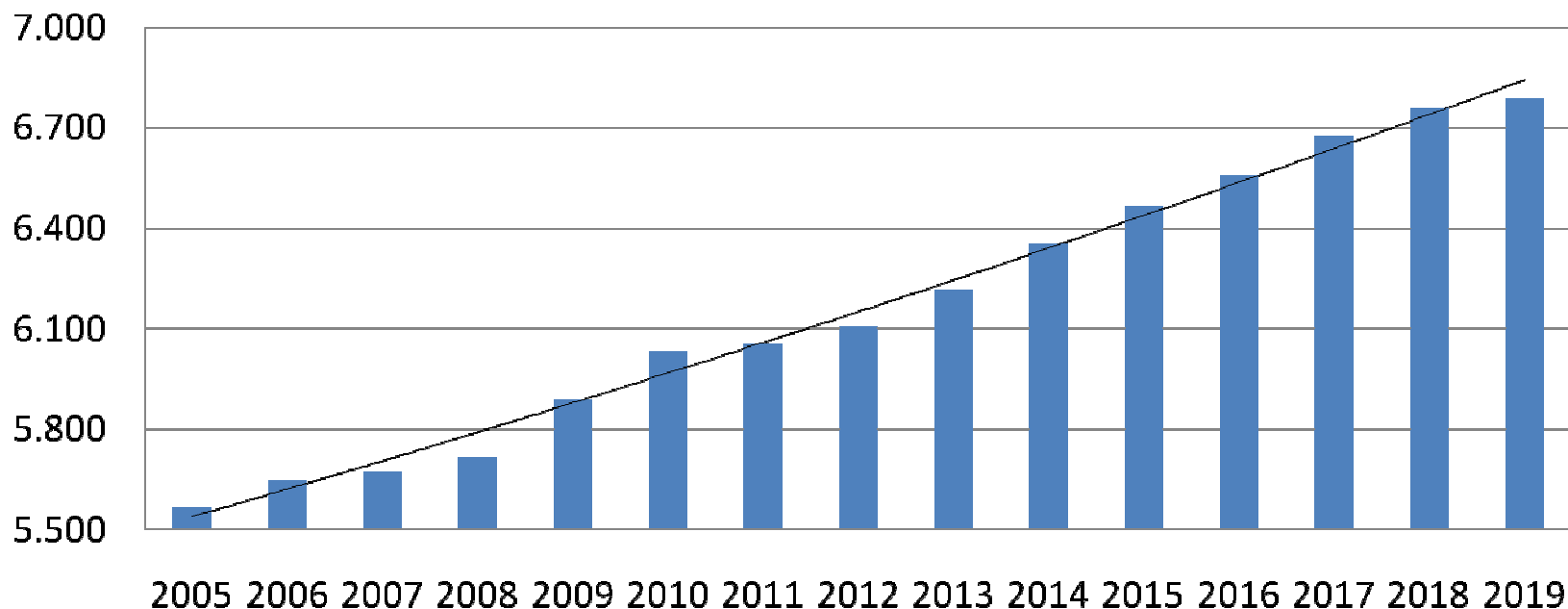
Woningontwikkeling gemeente Lochem, plan gemeente



Voor de **gemeente Lochem** zijn van 2005 tot en met 2019 **3053** nieuwe woningen voorzien!! De netto toename is 2815 woningen op een huidig bestand van circa 13100 in 2005.

De vermeende woningbouwbehoefte tot 2019: bijna **20% groei tov 2008**

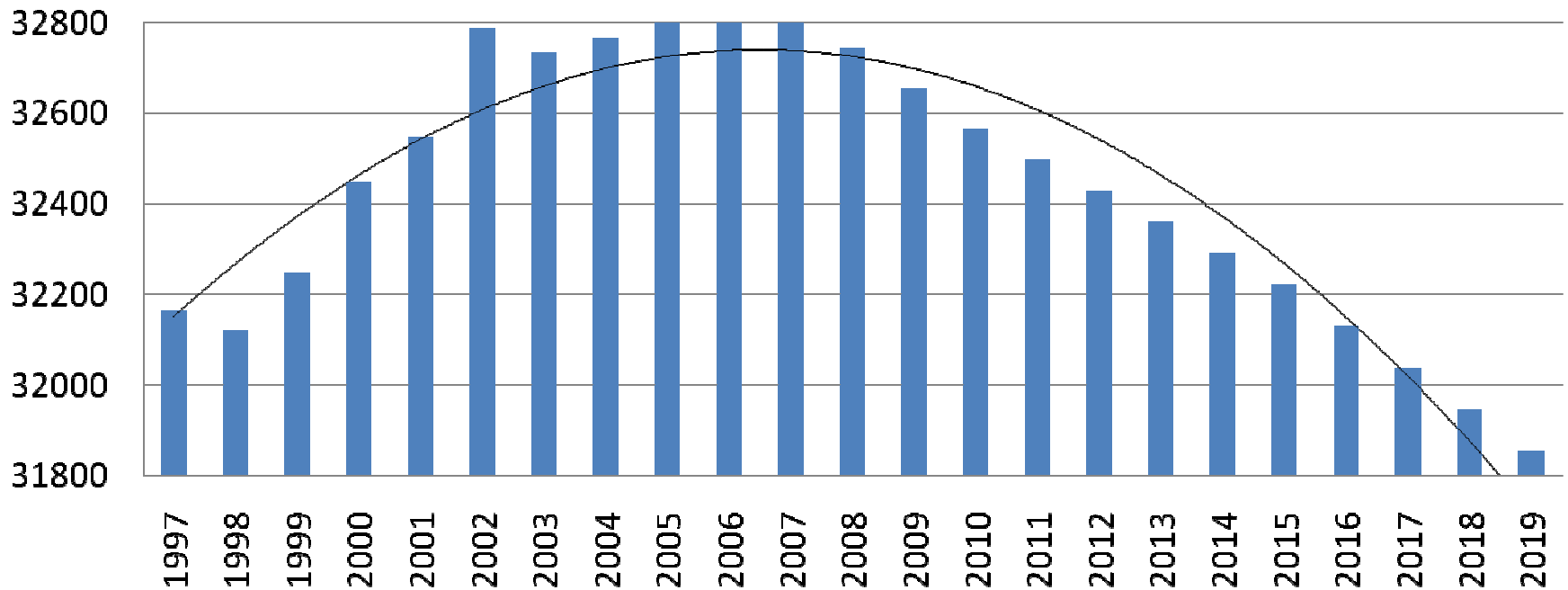
Woningontwikkeling plaats Lochem, plan gemeente



Voor de **plaats Lochem** zijn van 2007 tot en met 2019 **1180** nieuwe woningen voorzien!! De netto toename is 1135 woningen op een huidig bestand van circa 5700.

Dit terwijl de bevolking krimpt met 0.25% per jaar!

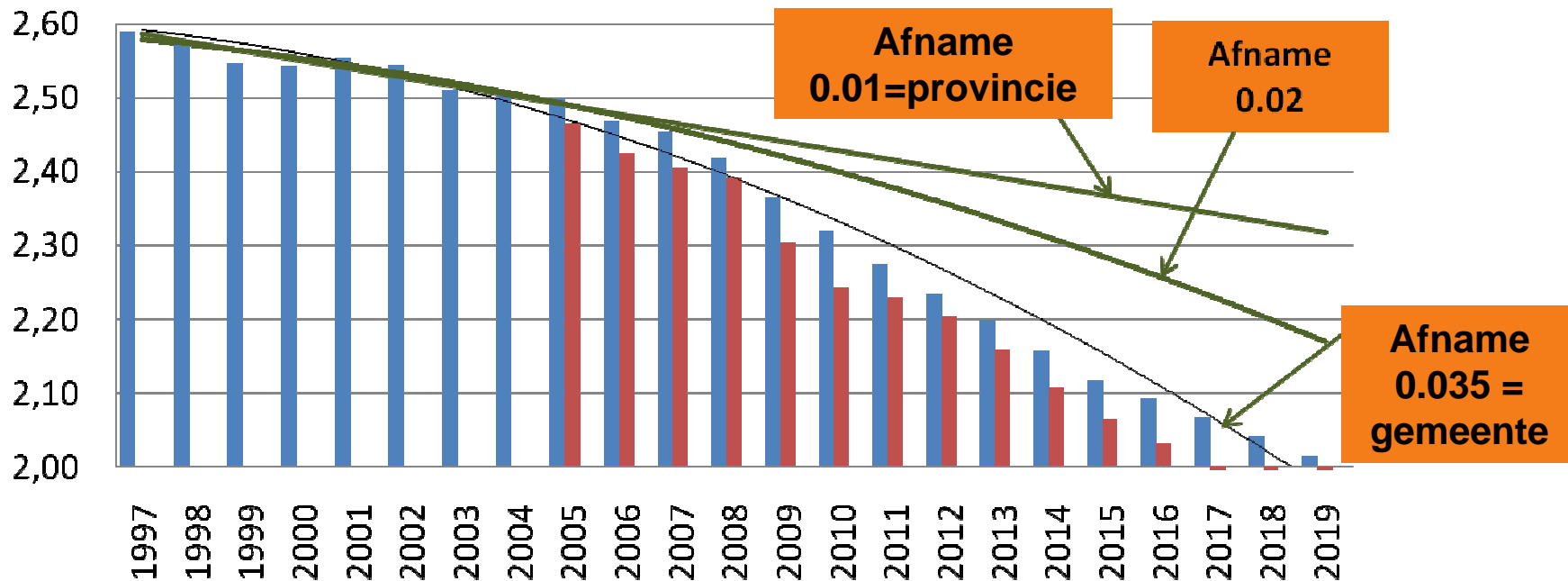
Bevolkingsontwikkeling gemeente Lochem, prognose provincie Gelderland 2007



Aandeel van **plaats Lochem** in totale bevolking van gemeente daalt van 2005-2007 met 0.3% van 41.8% naar 41.5%: bij doorzetten van deze trend zal bevolking in plaats Lochem nog sneller dalen dan 0.25% per jaar

Bewonersdichtheid in plannen gemeente daalt naar niet reële waarden: 2 per woning

Bewoners per woning volgens plan gemeente



Cijfers van de provincie Gelderland geven aan dat het aantal personen per huishouden daalt van **2,37 in 2005**, naar **2,14 in 2040**. De daling vlakt hiermee af naar 0.01 per jaar. Werkelijke daling in Lochem is **0.014** per jaar over 1997-2007. In plan gemeente is dit 0.035 per jaar tot 2019

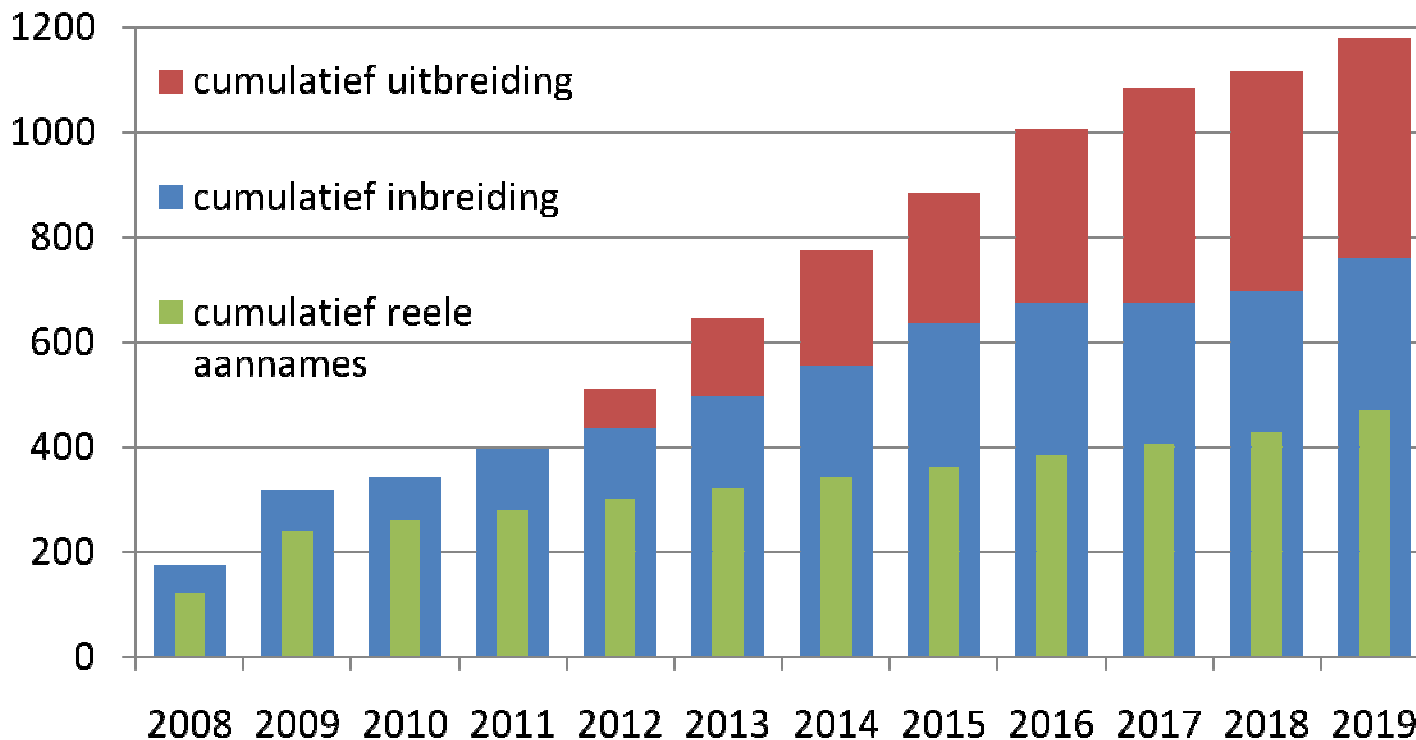
Met reële aannames resteert een woningbouwbehoefte in plaats Lochem **slechts 468** tot 2019 in plaats van de ruim **1100** die de gemeente aangeeft

Aannames:

- Daling bevolkingsgroei: -0.25% per jaar: gemiddelde in de gemeente op basis van CBS/provincie cijfers
- Daling bewonersdichtheid: 0.014 per jaar (gelijk aan de gemiddelde daling over de periode 1997-2007)
- Aanvangstekort plaats Lochem: 200 (42% van 470 totaal tekort gemeente)
- Mogelijkheid bouw FAB regeling: 150
- Het dalende aandeel van inwoners van de **plaats Lochem** op het totaal van inwoners van de **gemeente Lochem** zou een additionele daling van inwoners voor de plaats Lochem inhouden. Niet meegenomen in de berekening.

Uitbreidingszones zijn overbodig. Bouwvolume is eenvoudig op inbreidingslocaties te realiseren.

Kern Lochem - Verdunning 0.014



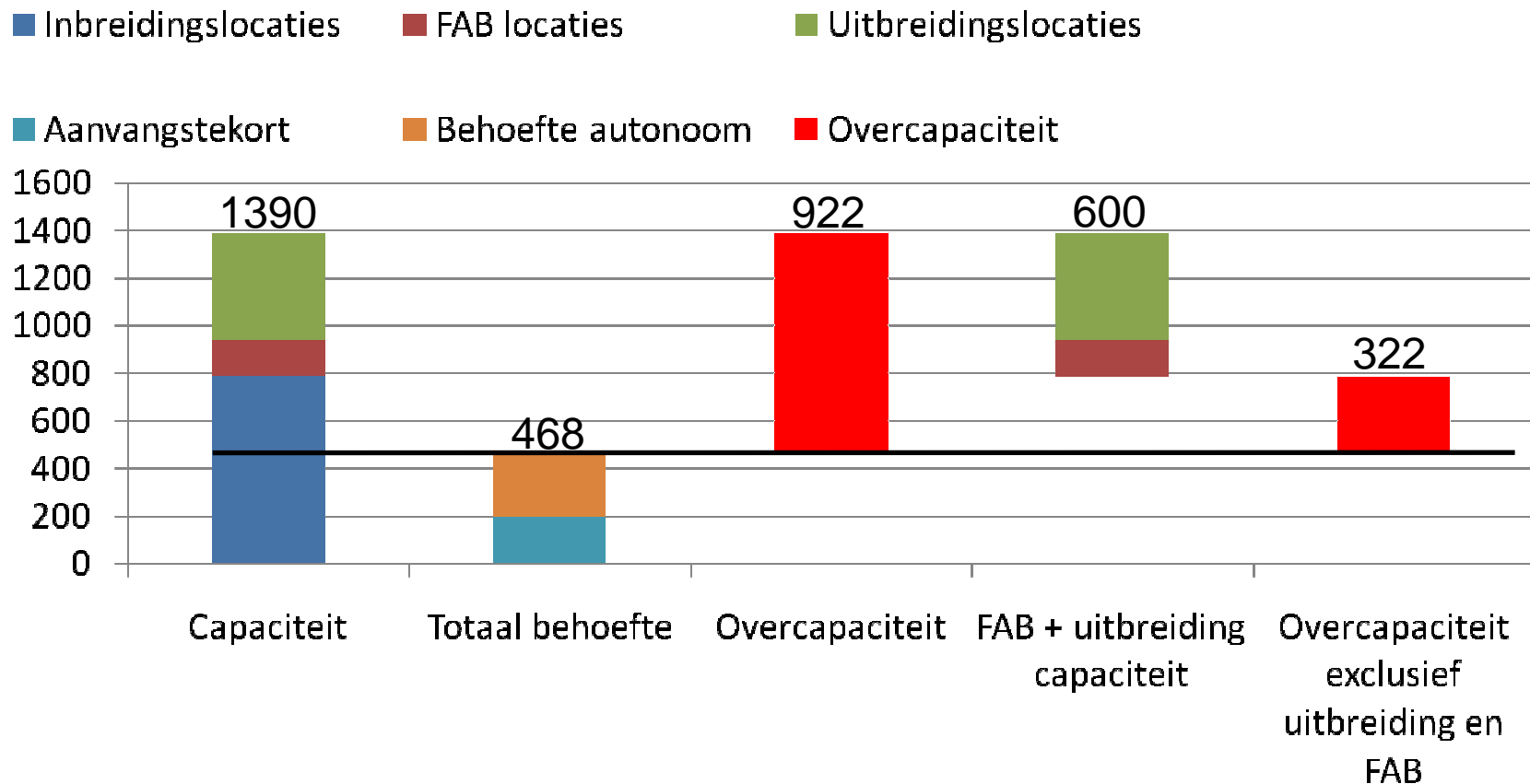
Noodzakelijk volume 468 woningen tm 2019. Op inbreidingslocaties zijn totaal 790 woningen mogelijk¹

Met andere woorden

- In 2015 voor plaats Lochem
 - hebben we nodig 362 woningen
 - Er zijn bouwplannen voor
 - 634 woningen door inbreiding
 - 250 woningen door uitbreiding
 - Totaal bouwplannen 884 woningen
 - Teveel rondom 2015 → 522 woningen

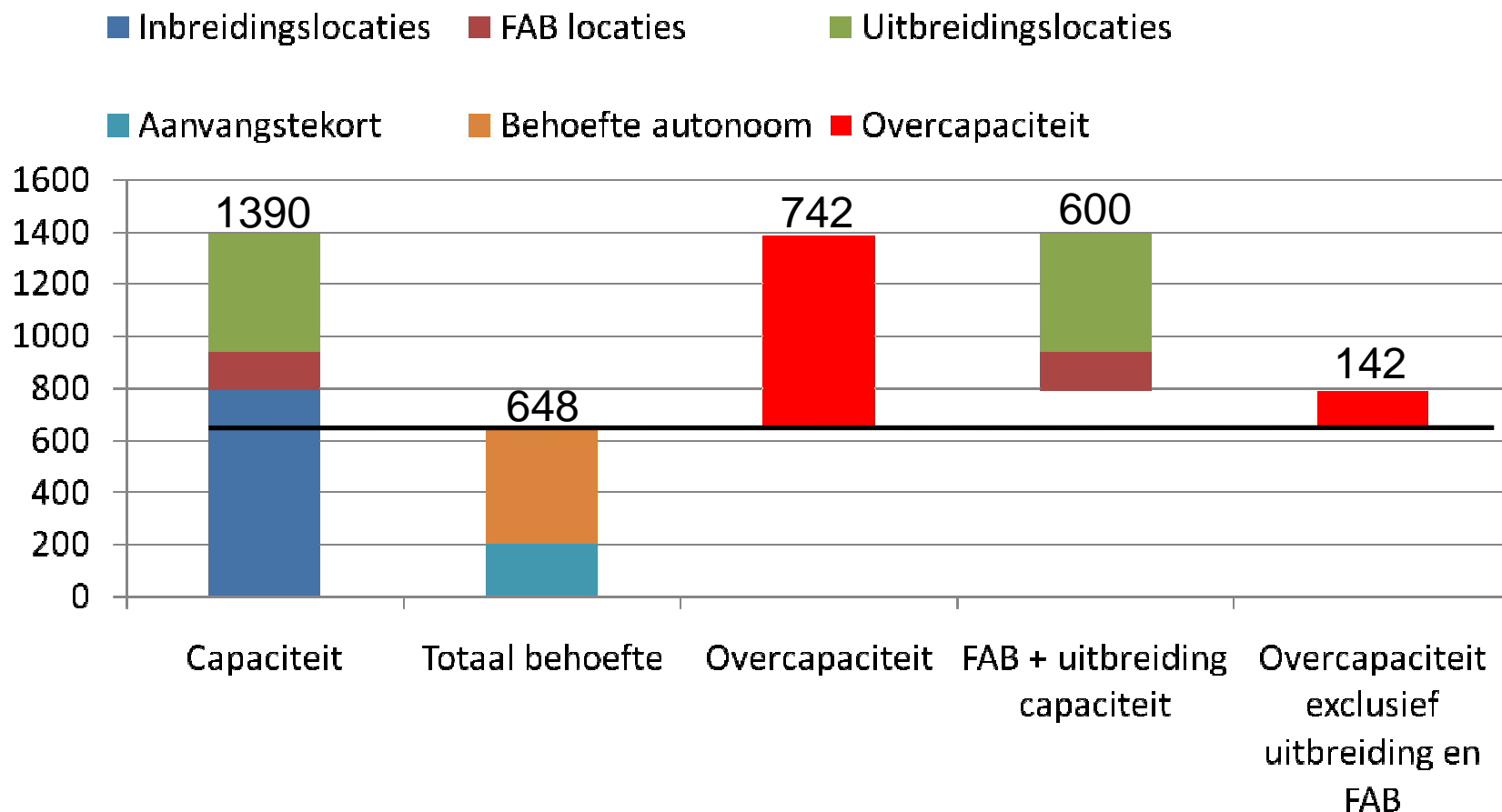
Na realisatie van reële behoefte in 2019 resteert in inbreidingszones ruimte voor 322 woningen

Kern Lochem - Verdunning 0.014



Bij aanpassing daling bewonersdichtheid naar 0.02 is de extra ruimte nog steeds 142 woningen

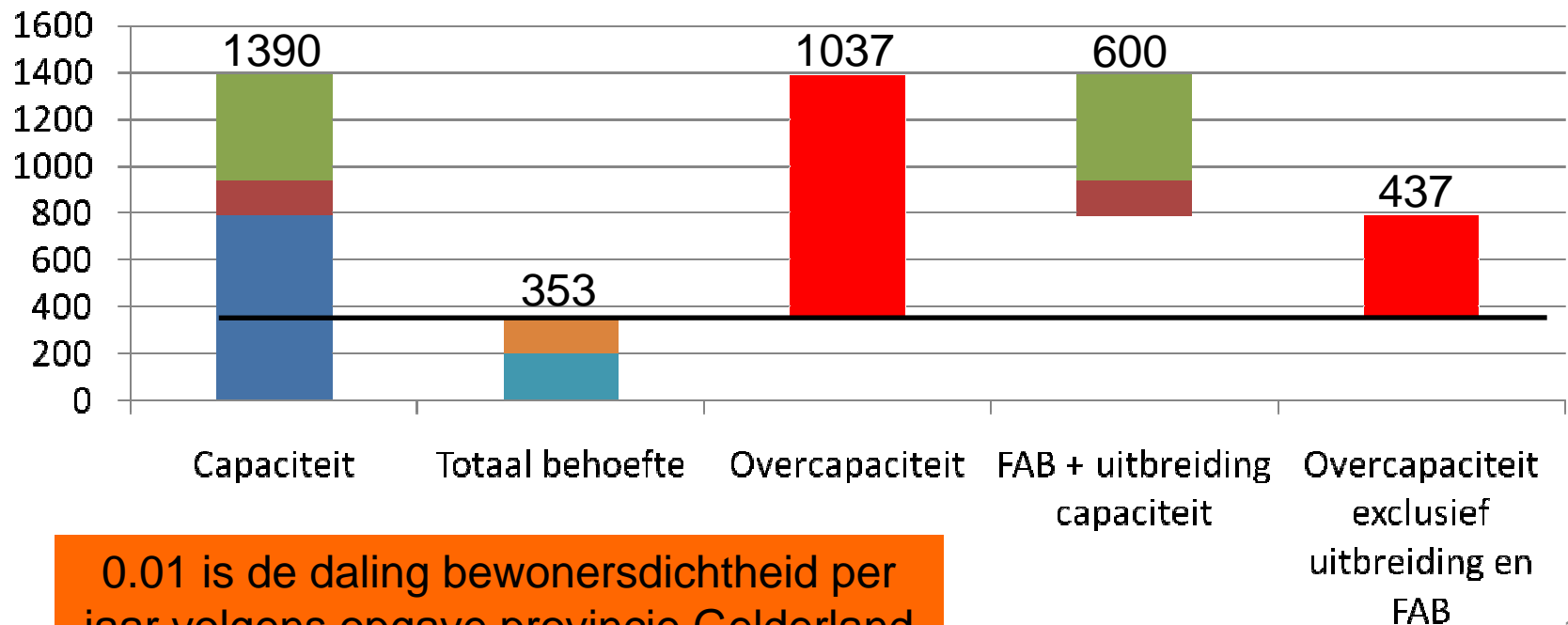
Kern Lochem - Verdunning 0.02 (= dubbele Provincie)



Bij aanpassing daling bewonersdichtheid naar 0.01¹ loopt de extra ruimte op naar 437 woningen

Kern Lochem - Verdunning 0.01

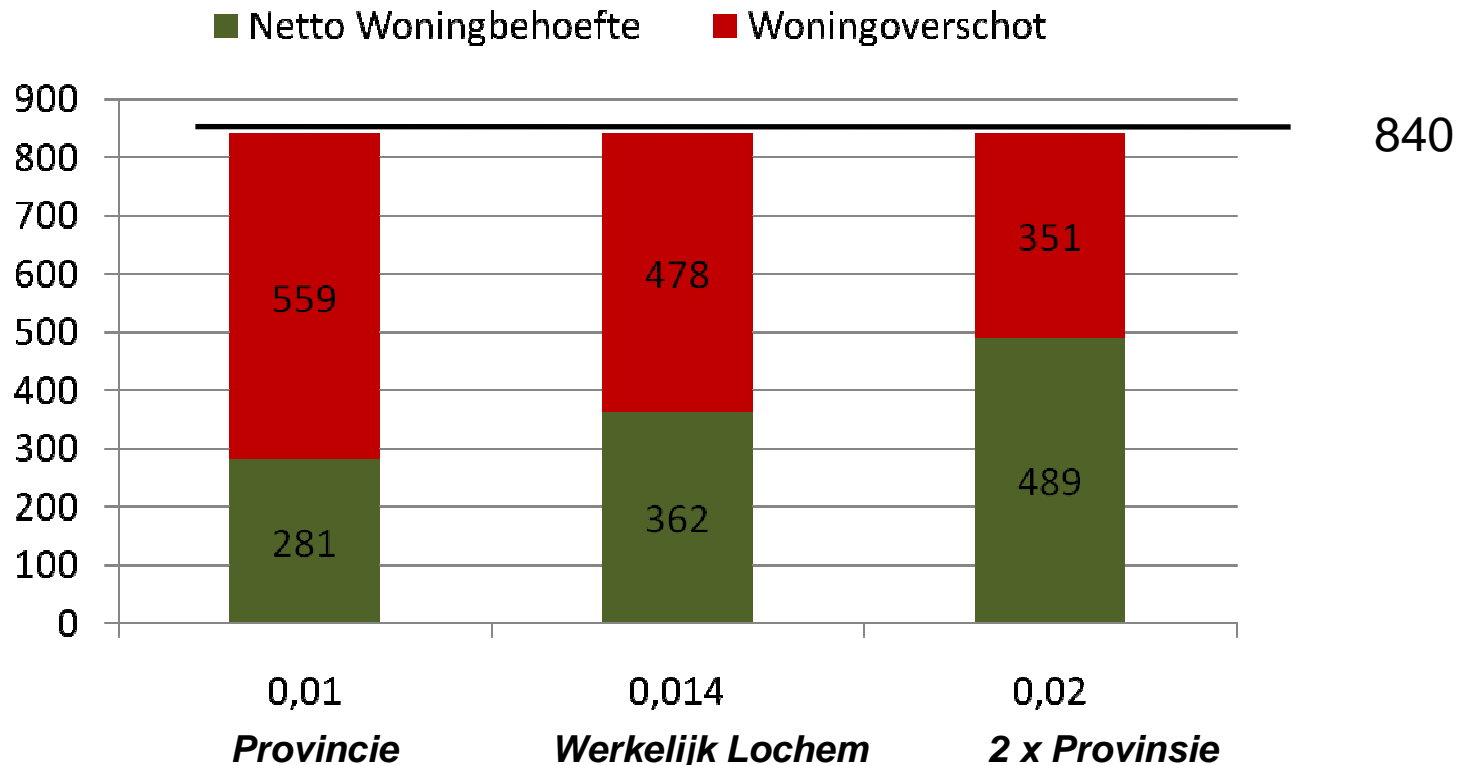
■ Inbreidingslocaties ■ FAB locaties ■ Uitbreidingslocaties
■ Aanvangstekort ■ Behoeftte autonoom ■ Overcapaciteit



0.01 is de daling bewonersdichtheid per jaar volgens opgave provincie Gelderland

De werkelijke behoefte voor de plaats Lochem tot 2015 is 362 woningen ipv de 840 in de plannen van B&W

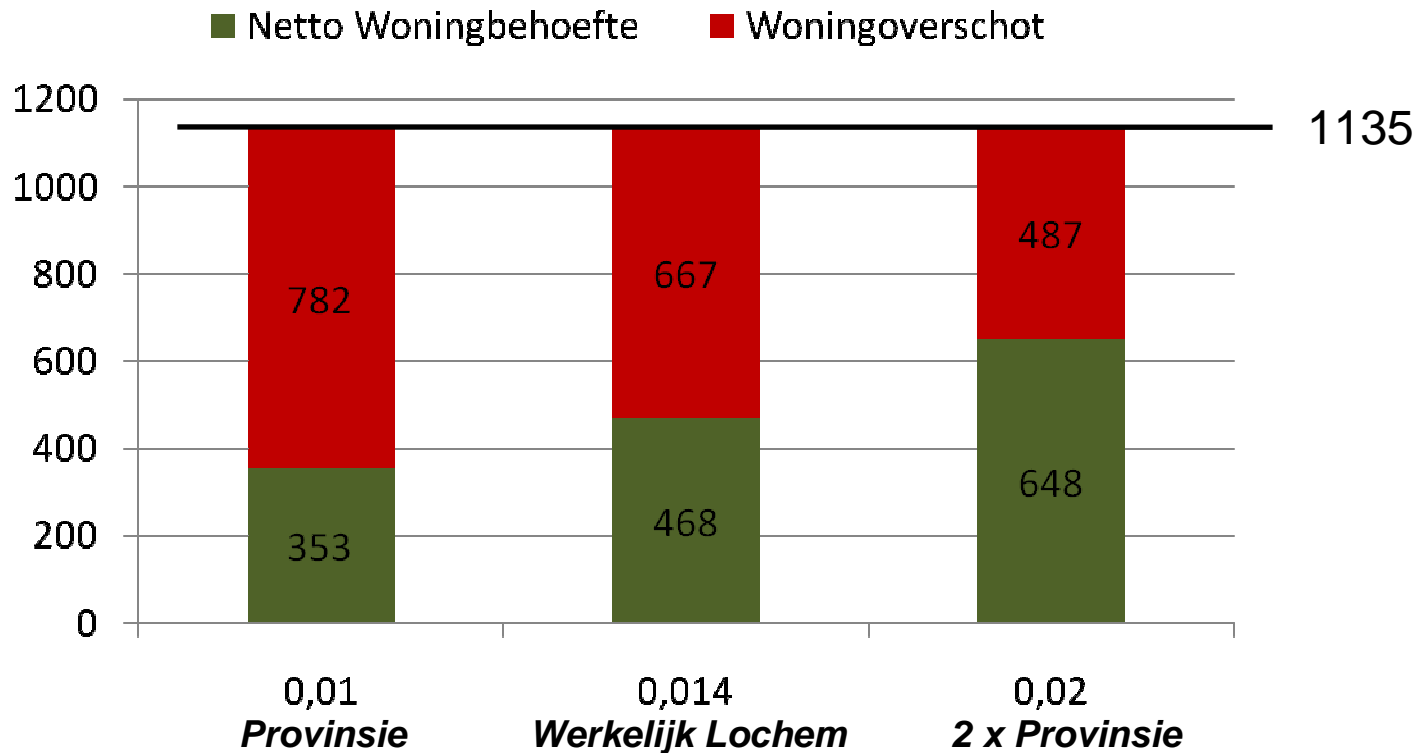
Bouwplannen plaats Lochem 2008-2015: netto 840 woningen, waarvan 634 op inbreidingslocaties



Verdunning: Afname aantal bewoners per woning per jaar

De werkelijke behoefte voor de plaats Lochem tot 2019 is 468 woningen ipv de 1135 in de plannen van B&W

Bouwplannen plaats Lochem 2008-2019: netto 1135 woningen, waarvan 759 op inbreidingslocaties



Verdunning: Afname aantal bewoners per woning per jaar

Conclusie

Uitbreidingsplannen College van B&W missen actuele reële basis.

Uitbreiding is niet nodig

- **De gemeente moet haar beleid ontwikkelen op basis van feiten en actueel gedegen onderzoek.**
- **Uitgangspunten en aannames ontbreken, staan los van realiteit en/of wijken fors af van (meer) recente provinciale onderzoeken.**
- **Ontwikkeling bevolkingsgroei en werkgelegenheid lijken volledig buiten beschouwing te zijn gebleven in de projecten.**
- **Bouwvlekken die ontstaan in kader van FAB regeling zijn niet belicht.**
- **Uitbreiding betekend:**
 - **Onnodige vernietiging van waardevolle natuur en cultuurhistorisch landschap.**

Actie

- Bijwonen Symposium Ruimte voor krimp - RPB/VROM, 22-03-07 www.rpb.nl
- Opschorting procedure ontwerp structuurplan “Uitbreiding woningbouw Lochem”
- Nieuw **onafhankelijk** onderzoek naar noodzaak uitbreiding woningbouw Lochem

Stichting Mooi Lochem

Voorheen Stichting Milieubeheer Oost-Lochem, sinds 1989

www.mooilochem.nl

Secretariaat:
Stiggoor 77
7241 LD Lochem

Tel. 0573 257388
Fax: 0573 252707

Postbank rekening no. 833548
Email: info@mooilochem.nl

Stichting Mooi Lochem is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Deventer onder nr. 41040603

Bijlagen

Bevolkingsontwikkeling 1

periode	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Gelderland inwoners	1.971.615	1.993.965	2.016.074	2.035.658	2.051.729	2.061.984	2.063.426	2.055.118
Gelderland groei		1,13%	1,11%	0,97%	0,79%	0,50%	0,07%	-0,40%
Lochem inwoners	32.802	32.565	32.222	31.760	31.258	30.643	29.858	28.873
Lochem groei		-0,7%	-1,1%	-1,4%	-1,6%	-2,0%	-2,6%	-3,3%

bron: bevolkingsprognose website provincie
Gelderland 2007

Bevolkingsontwikkeling 2

Jaar	Mannen	Vrouwen	Totaal	Indexcijfer (2005=100)	Gelderse ontwikkeling
2005	16074	16728	32802	100.0	100.0
2010	15925	16640	32565	99.3	101.1
2015	15720	16502	32222	98.2	102.3
2020	15421	16339	31760	96.8	103.2
2025	15092	16166	31258	95.3	104.1
2030	14699	15944	30643	93.4	104.6
2035	14239	15619	29858	91.0	104.7
2040	13691	15182	28873	88.0	104.2

1997	15701	16464	32165	-0.14 %	0.51 %
1998	15707	16413	32120	0.4 %	0.59 %
1999	15785	16462	32247	0.63 %	0.65 %
2000	15865	16584	32449	0.31 %	0.79 %
2001	15936	16612	32548	0.74 %	0.77 %
2002	16050	16738	32788	-0.16 %	0.57 %
2003	16056	16679	32735	0.1 %	0.33 %
2004	16065	16702	32767	0.15 %	0.26 %
2005	16080	16736	32816	0.14 %	0.19 %
2006	16119	16742	32861	-0,09%	0,17%
2007	16046	16786	32832		

bron: bevolkingsprognose en cijfers website provincie Gelderland
2007

Bewonersdichtheid

Bewoners per huis

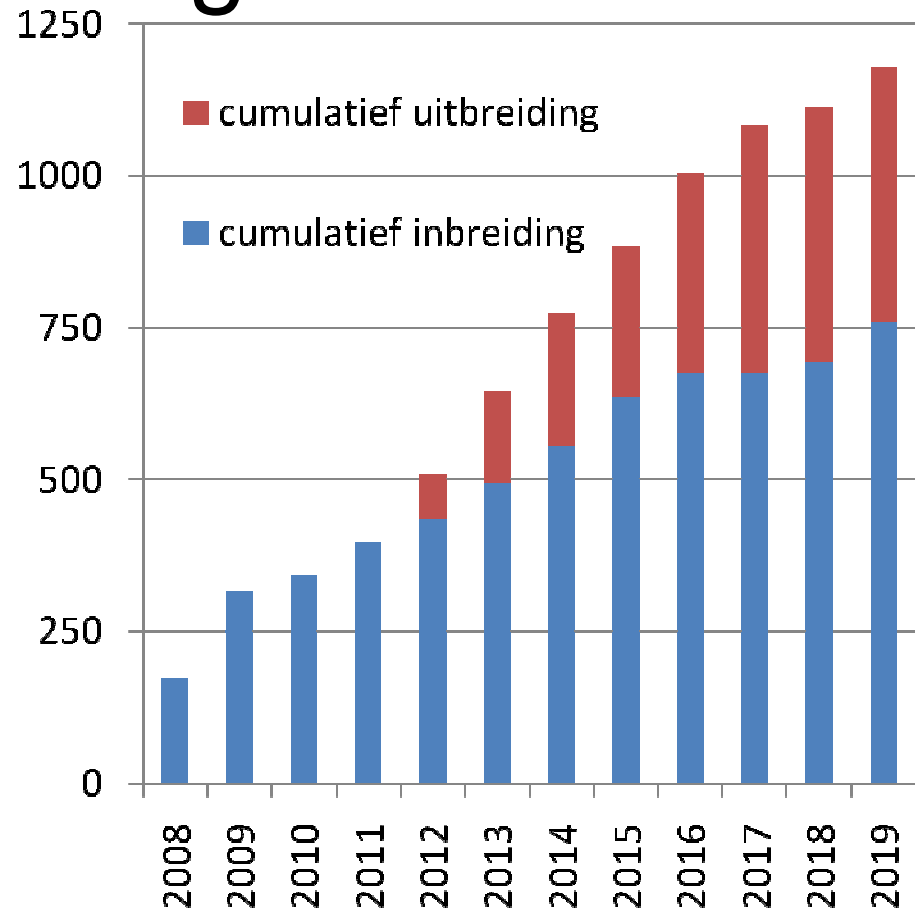
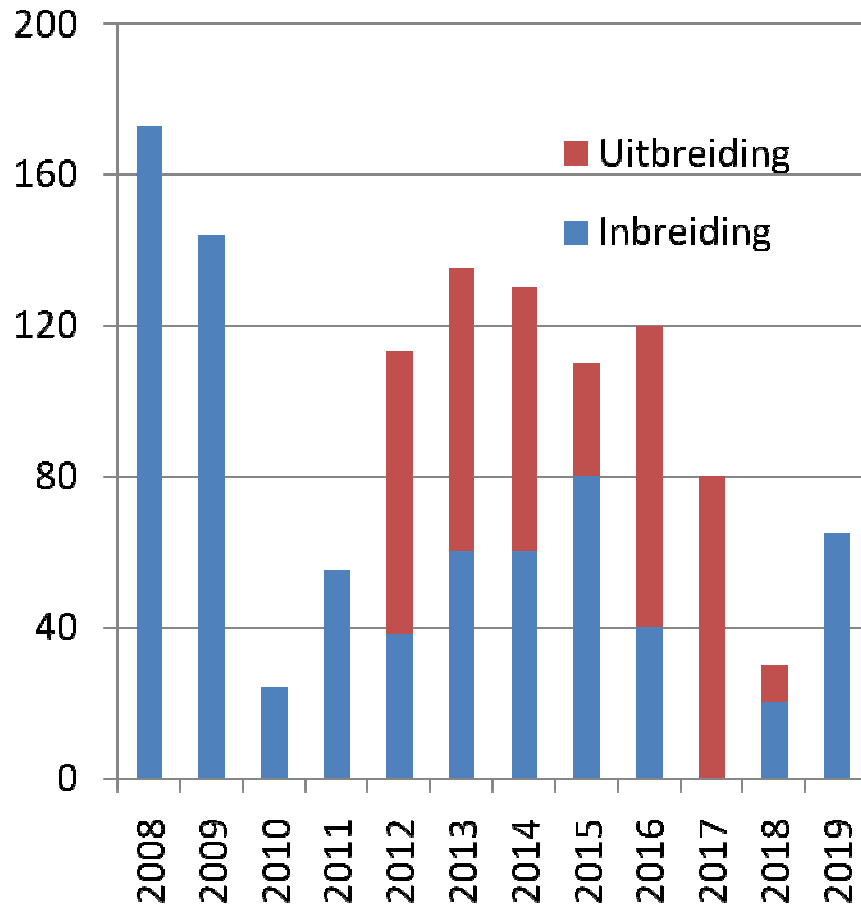
Het aantal mensen dat gemiddeld in één woning woont, is de afgelopen **decennia** gestaag gedaald van meer dan 5 naar ongeveer **2,3**. In de Gelderse woningbehoefteprognose wordt er van uitgegaan dat die daling **nog doorzet. Zij het in steeds mindere mate. De 'bodem' komt langzaam in zicht.** De huidige prognoses geven aan dat de bevolking en de woningbehoefte in Gelderland de komende jaren nog wel zullen groeien. Maar deze groei zal steeds verder afvlakken en zal uiteindelijk na 2035 omslaan in een daling. Het aantal gemeentelijke woningbouwprogramma's zal in de toekomst daarom langzaam minder worden. De nadruk moet dan steeds meer komen te liggen op herstructurering van de bestaande voorraad.

Woningbouwbehoefte plan gemeente

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Lochem plaats dorps wonen															
bouwplannen	82	25	73	173	144	24	55	113	135	130	110	120	80	30	65
onttrekking	5	2	29	2	0	1	3	3	0	15	20	0	0	0	0
saldo	77	23	44	171	144	23	52	110	135	115	90	120	80	30	65
gemeente															
inbreiding	160	60	148	233	235	145	85	50	75	100	90	55	0	95	150
uitbreiding	27	20	70	32	28	90	135	185	175	170	60	95	150	55	0
landelijk gebied	19	27	2	0	2	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0
totaal	206	107	220	265	265	250	235	235	250	270	150	150	150	150	150
totaal onttrekkingen	21	47	55	3	27	5	3	42	0	15	20	0	0	0	0
netto toevoeging	185	60	165	262	238	245	232	193	250	255	130	150	150	150	150
lochem totaal															
inbreiding	82	25	73	173	144	24	55	38	60	60	80	40	0	20	65
uitbreiding	0	0	0	0	0	0	0	75	75	70	30	80	80	10	0
totaal	82	25	73	173	144	24	55	113	135	130	110	120	80	30	65
onttrekking	5	2	29	2	0	1	3	3	0	15	20	0	0	0	0
saldo	77	23	44,00	171	144	23	52	110	135	115	90	120	80	30	65
totaal uitbr % plaats tov gemeente	42%	38%	27%	65%	61%	9%	22%	57%	54%	45%	69%	80%	53%	20%	43%

2005-2009	2010-2014	2005-2014	2015-2019	2005-2019	2008-2019
tot gem	tot gem		tot gem	tot	tot
497 99	457 91	954	405 81	1359	1179
38 8	22 4	60	20 4	80	44
459 92	435 87	894	385 77	1279	1135
tot gem	tot gem		tot gem	tot	tot
836 167	455 91	1291	390 78	1681	1313
177 35	755 151	932	360 72	1292	1175
50 10	30 6	80	0 0	80	32
1063 213	1240 248	2303	750 150	3053	2520
153 31	65 13	218	20 4	238	115
910 182	1175 235	2085	730 146	2815	2405
tot gem	tot gem		tot gem	tot	tot
497 99	237 47	734	205 41	939	759
0 0	220 44	220	200 40	420	420
497 99	457 91	954	405 81	1359	1179
38 8	22 4	60	20 4	80	44
459 92	435 87	894	385 77	1279	1135
50%	37%		53%		

Woningbouwproductie volgens plan: 759 inbreiding, 420 uitbreiding



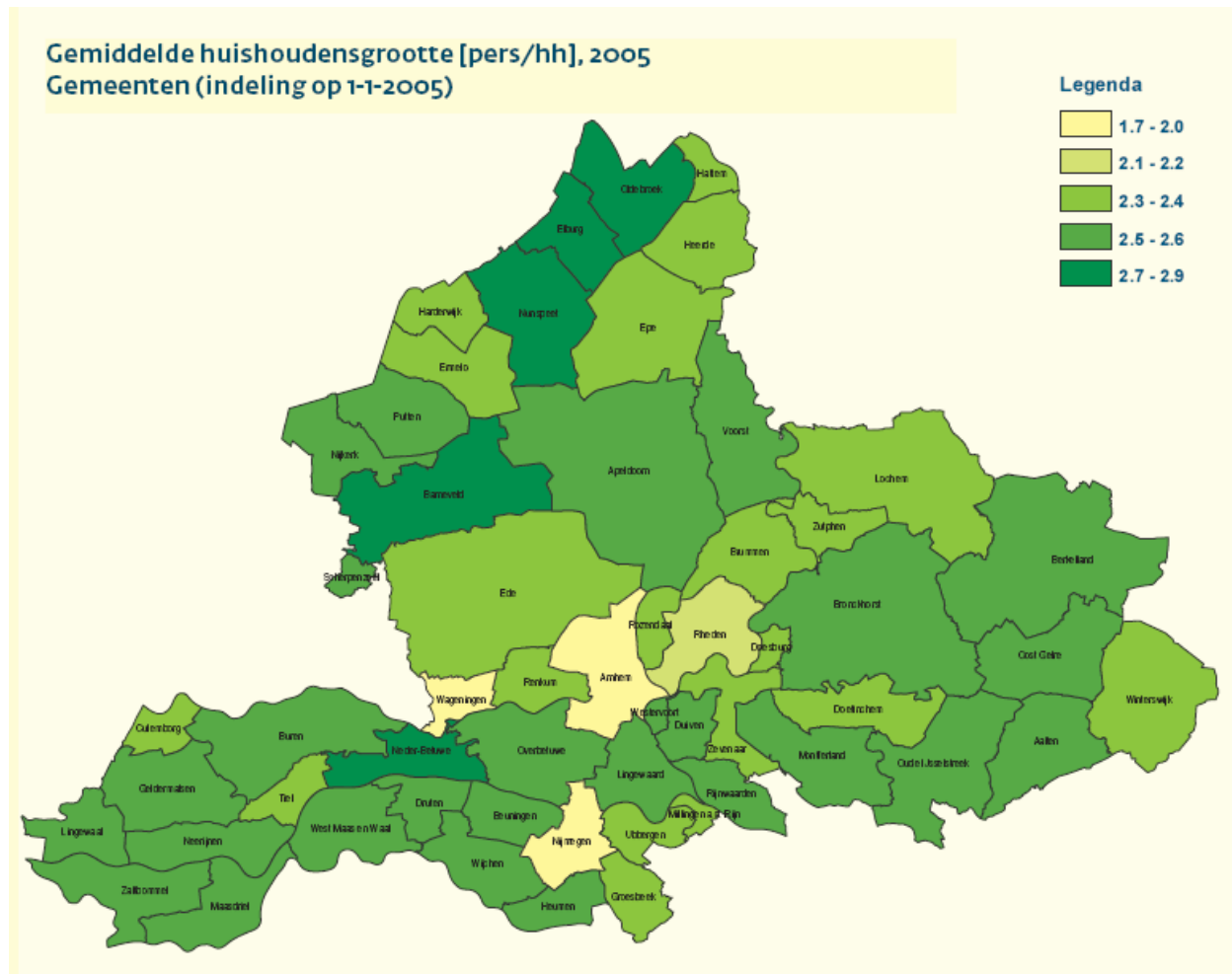
Bouwplannen gemeente Lochem

Lochem plaats dorps wonen	2005-2009		2010-2014		2005-2014	2015-2019		2005-2019		2008-2019		toenam 05-14	toename 05-19	toename 08-14	toename 08-19
	tot	gem	tot	gem		tot	gem	tot	tot						
bouwplannen	497	99	457	91	954	405	81	1359	1179						
onttrekking	38	8	22	4	60	20	4	80	44						
saldo	459	92	435	87	894	385	77	1279	1135						
Gemeente lochem	tot	gem	tot	gem		tot	gem	tot	tot						
inbreiding	836	167	455	91	1291	390	78	1681	1313						
uitbreiding	177	35	755	151	932	360	72	1292	1175						
landelijk gebied	50	10	30	6	80	0	0	80	32						
totaal	1063	213	1240	248	2303	750	150	3053	2520			23,3%		18,6%	
totaal onttrekkingen	153	31	65	13	218	20	4	238	115						
netto toevoeging	910	182	1175	235	2085	730	146	2815	2405			21,4%		17,8%	
lochem plaats totaal	tot	gem	tot	gem		tot	gem	tot	tot						
inbreiding	497	99	237	47	734	205	41	939	759						
uitbreiding	0	0	220	44	220	200	40	420	420						
totaal	497	99	457	91	954	405	81	1359	1179	17,1%		24,4%		20,6%	
onttrekking	38	8	22	4	60	20	4	80	44						
saldo	459	92	435	87	894	385	77	1279	1135	16,1%		23,0%		19,9%	
totaal uitbr % plaats tov gemeente	50%		37%			53%									
aantal woningen begin jaar plaats	groei 08-14	11,1%	groei 08-19	18,7%											
gemeente aantal woningen	groei 08-14	10,5%	groei 08-19	16,7%											
bevolking plaats	groei 08-14	-1,5%	groei 08-19	-1,5%											
bevolking gemeente	groei 08-14	-1,5%	groei 08-19	-1,5%											

Woningen, bevolking en bewoners per woning

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
aantal woningen begin jaar plaats	5.567	5.648	5.673	5.717	5.888	6.032	6.055	6.107	6.217	6.352	6.467	6.557	6.677	6.757	6.787
groei woningen in plaats		1,5%	0,4%	0,8%	3,0%	2,4%	0,4%	0,9%	1,8%	2,2%	1,8%	1,4%	1,8%	1,2%	0,4%
gemeente aantal woningen	13.131	13.316	13.378	13.543	13.805	14.043	14.288	14.520	14.713	14.963	15.218	15.348	15.498	15.648	15.798
groei woningen in gemeente		1,4%	0,5%	1,2%	1,9%	1,7%	1,7%	1,6%	1,3%	1,7%	1,7%	0,9%	1,0%	1,0%	1,0%
bevolking plaats	13.717	13.690	13.641	13.668	13.561	13.527	13.494	13.460	13.426	13.393	13.359	13.326	13.292	13.259	13.226
groei bevolking plaats		-0,2%	-0,4%	0,2%	-0,8%	-0,3%	-0,2%	-0,3%	-0,2%	-0,3%	-0,3%	-0,2%	-0,2%	-0,3%	-0,2%
aantal bewoners per woning plaats	2,46	2,42	2,40	2,39	2,30	2,24	2,23	2,20	2,16	2,11	2,07	2,03	1,99	1,96	1,95
bevolking gemeente	32.800	32.863	32.853	32.743	32.661	32.579	32.498	32.417	32.336	32.255	32.174	32.094	32.014	31.934	31.854
groei bevolking gemeente		0,19%	-0,03%	-0,33%	-0,25%	-0,25%	-0,25%	-0,25%	-0,25%	-0,25%	-0,25%	-0,25%	-0,25%	-0,25%	-0,25%
aantal bewoners per woning gemeente	2,50	2,47	2,46	2,42	2,37	2,32	2,27	2,23	2,20	2,16	2,11	2,09	2,07	2,04	2,02

Personen per huishouden in Gelderland



Aantal personen per huishouden: daalt van 2.37 in 2005 naar 2.14 in 2040 (in GLD)

... en dus steeds kleinere huishoudens

Het aantal huishoudens in Nederland stijgt de laatste jaren als gevolg van gezinsverduunning relatief sneller dan het aantal inwoners. De gezinsverduunning is in de laatste CBS-prognoses nog iets sterker dan in de vorige prognoses werd verondersteld. Dit komt door de lagere verwachting ten aanzien van de gezinsvormende en gezinsherenigende migratie. De

gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland zal afnemen van 2,27 in 2005 naar 2,09 in 2040. In Gelderland ligt de gemiddelde huishoudensgrootte iets hoger, namelijk op 2,37 in 2005; in 2040 zal dit gedaald zijn naar 2,14.

Er bestaan regionale verschillen in de huishoudenssamenstelling en de daaraan gerelateerde huishoudensvorming. Zo komen er in stedelijke regio's relatief meer alleenstaanden en eenoudergezinnen voor, scheidt men er relatief vaker en gaan jongeren eerder uit huis. Hierdoor is de gemiddelde huishoudensgrootte er kleiner dan in minder stedelijke regio's. In deze laatste regio's zijn er juist relatief veel samenwonenden, vooral gezinnen met kinderen.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat de gemeenten met de kleinste huishoudensgrootte Wageningen (1,7, vooral door studenten), Nijmegen (1,8) en Arnhem (1,9) zijn. De grootste huishoudens zijn te vinden in Neder-Betuwe (2,9), Oldebroek (2,8) en Barneveld (2,8). In onderstaand kaartje is de verdeling over de gemeenten naar huishoudensgrootte weergegeven: de Noord-Veluwe en Rivierenland laten de grootste huishoudens zien.