



Kernvisie Wonen Barchem





Lochem, februari 2023

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

Besluit gemeenteraad 22 mei 2023

Op 22 mei 2023 heeft de gemeenteraad van Lochem de kernvisie Barchem vastgesteld.

Locaties

De voorkeurslocatie voor nieuwbouw is Barchem Zuidoost (locatie 1b, gelegen tussen de Ruurloseweg en de Molenweg).

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Opbouw van de kernvisie Wonen Barchem	6
2. Woningbouwprogramma	7
2.1 Woningbouwopgave gemeente Lochem 2021-2030 en verder	7
2.2 Woningbouwopgave en programma kern Barchem	8
3. Woningbouwlocatie kern Barchem	10
3.1 Keuze woningbouwlocatie Barchem	10
3.2 Woningbouwlocatie Barchem-Zuidoost	11
Bijlagen	
1. Reactienota kernvisie Wonen Barchem	
2. Ruimtelijke analyse en keuze woningbouwlocaties kern Barchem	



1. Inleiding

We streven naar een goed woon- en leefklimaat voor Barchem. Vitale kernen met een goed voorzieningenniveau vormen daarvoor een belangrijke basis. Een voorzieningenniveau afgestemd op de omvang en bevolkingssamenstelling van de kern Barchem. De bestaande basale voorzieningen, zoals de school, het buurthuis 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.

De gemeente Lochem realiseert zich dat de kracht van de kernen zit in het 'naoberschap'. Ondernemingszin en betrokkenheid bij de leefbaarheid van de kernen zijn belangrijk. Nieuwe woningen kunnen hieraan bijdragen. De woningbehoefte is groot en bewoners uit de kernen geven aan graag in de eigen kern te willen wonen. De gemeenteraad van Lochem heeft op 8 maart 2022 de notitie "Strategische keuzes woningbouw" vastgesteld. Dit is een addendum op de Woonvisie Lochem 2018-2025. De gemeente Lochem wil in de periode 2021 t/m 2030 1.300 woningen bouwen. Afsproken is om in alle kernen te bouwen. Daarbij zijn concrete keuzes gemaakt voor doelgroepen, betaalbaarheid en het woningbouwprogramma.

In de kernvisie Wonen Barchem geven we inzicht in de beoogde woningbouwaantallen, verdeling van woningtypen, doelgroepen en toekomstige woningbouwlocatie voor de kern Barchem.

De kernvisies wonen voorzien in permanente woningbouw en niet in tijdelijke woningbouwlocaties

De kernvisies wonen gaan in op locaties en aantallen voor 'reguliere' permanente woningbouw. Binnen deze nieuwe woningbouwlocaties is mogelijk ook ruimte voor bijzondere woonvormen en wooninitiatieven. Dit zal verschillen per locatie. Deze nieuwe locaties zijn niet beoogd voor de roep op korte termijn naar tijdelijke woningen. Voor tijdelijke woningbouw volgt een apart raadsvoorstel.

Participatie

In 2021 is het ambtelijk voorontwerp kernvisies Wonen voorgelegd aan de inwoners en organisaties van onze gemeente. 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.



Figuur 1: ligging kern Barchem

1.1 Opbouw van de kernvisie Wonen Barchem

Hoofdstuk 2 omvat het beoogde woningprogramma voor de gemeente Lochem en voor de kern Barchem. Voor de kern Barchem wordt in hoofdstuk 2 een overzicht gegeven van bestaande plancapaciteit, bestaande en nieuwe woningbouwplannen en de woningtypen en prijsklassen van de geplande nieuwbouw.

Naast het woningbouwprogramma gaat het nu ook om de locatiekeuze. In het ambtelijk voorontwerp is uitgegaan van verschillende potentiële woningbouwlocaties, opgenomen in de zogenaamde zoekzones woningbouw 2030 en verder. In deze kernvisie Wonen Barchem is een keuze gemaakt voor de woningbouwlocatie Barchem-Zuid. In hoofdstuk 3 wordt deze keuze onderbouwd.

In bijlage 1 vindt u de reactienota op de participatie. Het ambtelijk voorontwerp van de kernvisie Wonen Barchem was in de periode van 23 augustus tot en met 13 september 2021 beschikbaar voor participatie. In de reactienota leest u hoe is omgegaan met de reacties die daaruit zijn voortgekomen.

Een uitgebreide ruimtelijke analyse is terug te vinden in bijlage 2. De conclusies van deze analyse zijn verwerkt in hoofdstuk 3.



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 Regio Stedendriehoek (voorheen 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.

Bestaande woningbouwplannen gemeente Lochem

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

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

2.2 Woningbouwopgave en programma kern Barchem

Bestaande woningbouwplannen in Barchem

De woningvoorraad in Barchem groeide in 2021 met 12 woningen (15 nieuwbouw, 3 sloop).

Per 1 januari 2022 zijn de plannen bekend voor een netto toevoeging (nieuwbouw minus sloop) van 27 woningen. Dit betreft woningen in het plan De Groene Jager, De Hertenkamp, Barchemse Bos en deels nog in Zuydzicht en enkele toevoegingen in het buitengebied.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de fasering van de 27 woningbouwplannen in Barchem voor 2022-2030. De plannen voor 20 woningen in fase 1A, 1B en 2A zijn definitief. De plannen voor 7 woningen in fase 3, 4A en 4B zijn dat nog niet. We mogen er niet zomaar vanuit gaan dat deze plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Planologische planstatus woningbouwplannen 2022-2030 (netto: nieuwbouw minus sloop)	Barchem
1A - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk (rechtstreeks bouwtitel).	20
1B - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar uitwerking is nog nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.	0
2A - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk.	0
3 - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is in voorbereiding maar nog niet vastgesteld door de gemeenteraad.	7
4A - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding maar het woningbouwplan is opgenomen in een ruimtelijke structuur-/omgevingsvisie en/of woonvisie dan wel principebesluit.	0
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.	0
TOTAAL BEKENDE LOCATIES	27
PM: Nog onbekende transformatieplannen, FAB's en woningsplitsing	pm
TOTAAL VERWACHTE PLANCAPACITEIT	27+pm

Tabel 2: overzicht netto plancapaciteit kern Barchem (nieuwbouw minus onttrekkingen) per 1-1-2022 naar planologische fase

Nieuwe woningen in Barchem

Onze inzet is de woningvoorraad in Barchem met 62 woningen te laten groeien. Naast de bestaande plannen is de ambitie voor Barchem ca. 35 extra woningen tot 2030. Dit totaal van 62 woningen plus de 12 netto toevoeging in 2021, vormt circa 5% van het totaal aantal nieuwe woningen in de gemeente en is gelijk aan het percentuele aandeel inwoners in Barchem binnen de gemeente¹

¹ Onder Barchem vallen de kern Barchem (BU02620300), Verspreide huizen Lochemseweg (BU02620307), Verspreide huizen Zwarte Veen en Barchemse Enk (BU02620308) en Verspreide huizen Boschheurne en Zwiepsche Broek (BU2620309) conform CBS indeling buurten en wijken (per 1-1-2021; 1.750 inwoners).

De behoefte aan woningen in Barchem is ook tot uiting gekomen in een enquête die door de werkgroep Wonen van Vereniging Contact Barchem is uitgevoerd. In 2021 heeft de werkgroep met een enquête, de aard en omvang van de behoefte aan woningen in Barchem onderzocht. De enquête is 24 keer op papier en 159 keer online ingevuld. Van de in totaal 183 deelnemers zijn 175 woonachtig in Barchem, of voornemens (weer) in Barchem te wonen. Dit aantal vormt de basis voor de enquêteresultaten. Duidelijke conclusie is dat het overgrote deel (77%) voorkeur heeft voor een koopwoning en daarmee zijn koopwoningen verreweg het meest populair. De werkgroep heeft de resultaten vertaald naar behoefte in prijsklasse. Ruim 17% opteert voor goedkopere woning tot € 220.000, ruim 32% tot € 325.000 en ruim 46% in het duurdere prijssegment.

Uit de enquête is geen directe woningbehoefte in aantallen te herleiden. De enquêteresultaten zijn niet wetenschappelijk representatief, maar onderschrijven wel de behoefte aan woningen in Barchem, waaronder dus bovenal koopwoningen. De werkgroep benadrukt ook de behoefte aan betaalbare woningen voor startende Barchemers (zie ook participatienota bijlage 1).

Woningbouwprogramma, typen en prijsklassen kern Barchem

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 ook maatwerk geleverd worden:

- Minimaal 20% in het segment goedkope huur- en koopwoningen (huurwoningen tot de huurtoeslaggrens en koopwoningen tot 220.100).
- Minimaal 20% in het betaalbare koopsegment (tussen €220.100 en €266.250).
- 20% tot 30% in het middeldure koopsegment (tussen €266.250 en €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 €355.000.

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 nog eens dat 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 dus 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 al is besloten, gelden de in het woonbeleid opgenomen uitgangspunten.

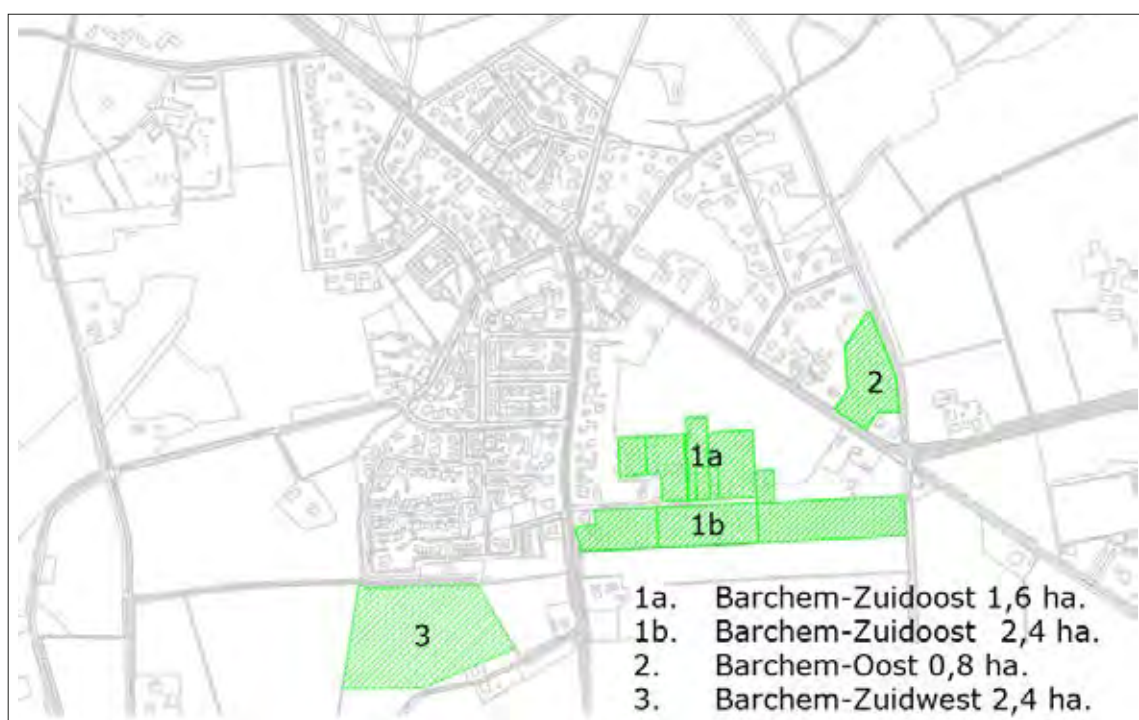
We zetten bij de uitvoering van de locatie in Barchem in op de hiervoor benoemde voorgestelde percentages uit het addendum op de woonvisie "Strategische keuzes woningbouw". Voor de nieuwe uitbreidingslocatie bestaan ruimtelijk mogelijkheden om maatwerk te leveren in het woningbouwprogramma. In de verdere uitwerking van de woningbouwlocatie en woningbouwplannen streven we naar een hoger aandeel in het goedkope, betaalbare en middel dure segment, omdat de bekende bouwplannen in Barchem geheel in het dure segment vallen. We beseffen dat dit een grote uitdaging is, binnen de randvoorwaarden dat het plan een goede ruimtelijke kwaliteit heeft en financieel uitvoerbaar moet zijn.



3. Woningbouwlocaties kern Barchem

3.1 Keuze woningbouwlocatie Barchem

Voor de kern Barchem is een ruimtelijk onderzoek uitgevoerd naar de potentiële woningbouwlocaties. In bijlage 2 is de rapportage van dit onderzoek weergegeven. Daarin zijn vier potentiële woningbouwlocaties opgenomen, waar de ca. 35 woningen tot 2030 gerealiseerd zouden kunnen worden. We zien voor Barchem geen grotere inbreidings- of transformatielocaties.



Figuur 2: potentiële woningbouwlocaties tot 2030 kern Barchem

Met een ruimtelijke analyse en op basis van verschillende criteria hebben wij vier locaties vergeleken en beoordeeld voor toekomstige woningbouw. De uitbreidingslocaties liggen zuidelijk van de bestaande kern (zie figuur 2). Locatie 3, zuidelijk van Zuydzicht, is naar aanleiding van de participatie toegevoegd als potentiële woningbouwlocatie.

De locatie 1b, Barchem-Zuidoost tussen de Ruurlose en Borculoseweg direct zuidelijk van de bestaande ontsluiting tussen Ruurloseweg 31a en 35, heeft onze voorkeur als toekomstige woningbouwlocatie tot 2030.

Op hoofdlijnen is onze keuze gebaseerd op navolgende overwegingen.

Op de locatie 1b Barchem-Zuidoost kunnen we een geheel nieuwe bebouwingsrand realiseren. Met een goede landschappelijke inpassing kan hier een aantrekkelijke woonlocatie ontstaan. We kunnen hiermee het dorp aan de zuidoostzijde goed afronden en een verbinding realiseren, met name ook voor langzaam verkeer, tussen de Ruurloseweg en de Molenweg. Het dorp krijgt hiermee een goede ruimtelijke opbouw en afronding.

De locatie Zuid 1a, direct grenzend aan het Barchemse bos scoort minder goed. Met name de kleinere kavels, de indeling en de aanwezigheid van de aanwezige bebouwing midden in het gebied, maakt een goede kwalitatieve hoogwaardige inrichting problematisch en minder goed uitvoerbaar ten opzichte van de locatie 1b.

De kleinere locatie 2, oostelijk van de Borculoseweg en westelijk van de Bosrand scoort lager dan 1a en 1b. De relatief geringe omvang van deze kavel (ca. 0,8 ha) maakt dat hier geen 35 woningen gerealiseerd kunnen worden. Een combinatie met een andere locatie zou daarmee nodig zijn. Bij eventuele woningbouw leent de kavel zich veel meer voor een stedenbouwkundige invulling die passend is bij de directe omgeving en bestaande woningen, namelijk grotere woonkavels en veel bos en groen. In dat geval kunnen we ons beoogde volkshuisvestelijke doel (35 woningen, met een substantieel deel in de lagere prijsklassen) op deze kleinere locatie niet realiseren.

De locatie 3, zuidelijk van Zuydzicht scoort relatief laag. Met name het onderdeel stedenbouw speelt hierin een rol. Een verdere uitbreiding aan de zuidzijde geeft een verdere asymmetrische opbouw van de kern Barchem, met name wanneer we nog zuidelijker dan Zuydzicht zouden bouwen.

Voor een uitgebreide onderbouwing van onze keuze, verwijzen we naar bijlage 2 en specifiek naar hoofdstuk 4 van de bijlage.

Conclusie

We kiezen voor de locatie 1b voor toekomstige woonlocatie tot 2030. In het gebied kunnen we een goed woon- en leefklimaat realiseren. Het gebied biedt goede mogelijkheden voor een nieuwe zuidelijke afronding tussen Molenweg en Ruurloseweg. Na 2030 kan verder worden gezocht naar toekomstige woningbouwlocaties, waarin de direct noordelijke locatie 1a (zuidelijk Barchemse bos) een mogelijkheid is.

In paragraaf 3.2 beperken we ons tot enkele aandachtspunten en kansen, die bij de verdere uitwerking van de uitbreidingslocatie zuidoost kunnen worden benut. De definitieve uitwerking vindt plaats na keuze voor de locatie vanuit de gemeenteraad, en niet in de laatste plaats, met samenwerking van verschillende partijen, aanwonenden en belanghebbenden.

3.2 Woningbouwlocatie Barchem-Zuidoost



Figuur 3: globale ligging Barchem-Zuidoost, locatie 1b

Het toekomstige woongebied Barchem-Zuidoost (locatie 1b) is in bijgaande figuur 3 aangegeven. Voor het gebied gelden enkele ruimtelijke aandachtspunten en kansen (figuur 4), die bij de verdere invulling van het plan nader worden uitgewerkt.

- ✓ De nieuwe dorpsrand biedt mogelijkheden voor een goede verweving tussen het aangrenzende buitengebied en de woonbuurt. We gaan uit van een nieuwe bebouwingsrand met een goede landschappelijke inpassing, waarin ook de zichtlijnen vanuit de openbare ruimte naar het buitengebied gewaardeerd worden.
- ✓ De ontsluiting van dit gebied kan via de Ruurloseweg. Op lange termijn kan een doorgaande woonstraat, tussen de Ruurloseweg en de Molenweg, het gebied ontsluiten.
- ✓ Andere kans is een doorgaande wandelroute door het nieuwe woongebied waarmee een rondgang door het dorp voor wandelaars mogelijk wordt.
- ✓ Ook wordt rekening gehouden met de in de provinciale verordening voorgeschreven regeling voor bescherming natte natuur. Berging van hemelwater op eigen terrein is daarin bijvoorbeeld verplicht en onderkeldering van gebouwen niet toegestaan in dit gebied.

De definitieve uitwerking vindt plaats na de keuze voor de locatie vanuit de gemeenteraad, en niet in de laatste plaats, met samenwerking van verschillende partijen, aanwonenden en belanghebbenden.



Figuur 4: kansen en aandachtspunten bebouwing woongebied Barchem-Zuidoost (1b) (Illustratief)



Bijlage 1

Reactienota kernvisie Wonen Barchem

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Reacties participatieproces voorontwerp kernvisie Wonen Barchem	4
2.1 Resultaten web enquête	4
2.2 Resultaten open reacties en enquête	6
3. Conclusies vanuit de participatie	8



1. Inleiding

Het voorontwerp van de kernvisie Wonen Barchem was in de periode van 23 augustus tot en met 13 september 2021 beschikbaar voor participatie. Op 1 en 7 september 2021 konden inwoners en andere belanghebbenden tijdens twee inloopavonden kennismaken van de voorgenomen woningbouw tot 2030 en vragen stellen. Tot 13 september hadden zij de gelegenheid om een reactie in te dienen via de website, door middel van een enquête of via een papieren versie van de enquête. Ook kwamen er reacties via e-mail en brieven binnen. In totaal zijn ca. 700 enquêteformulieren ingevuld en zijn er 70 open reacties ontvangen. Voor de kern Barchem zijn dit respectievelijk 36 enquêteformulieren en 4 open reacties.

Door de werkgroep Wonen van Vereniging Contact Barchem is begin 2019 een enquête uitgevoerd. Met als doel inzicht te krijgen in de woningbehoefte vanuit de huidige inwoners en bewoners die willen terugkeren naar Barchem. Het merendeel is op zoek naar een koopwoning in Barchem onder NHG grens.

In hoofdstuk 2 worden de reacties op het voorontwerp kernvisie Barchem behandeld. In hoofdstuk 3 staan de belangrijkste conclusies. Met name voor het aantal woningen, het woningprogramma en de locaties.



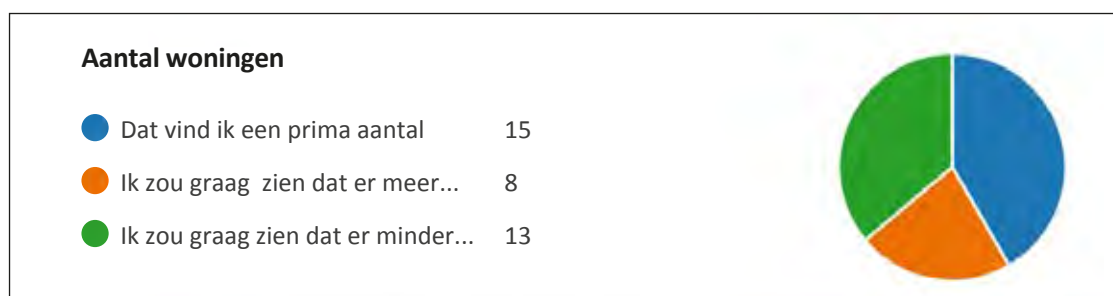
2. Reacties participatieproces voorontwerp kernvisie Wonen Barchem

2.1 Resultaten web enquête

De gepresenteerde aantallen en percentages zijn niet representatief voor de gehele bevolking van de kern Barchem. De enquêteresultaten geven een beeld van de meningen van de respondenten. Ook geven de enquête-resultaten een beeld 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 web enquête voor de houtskoolschets van de Omgevingsvisie Lochem¹. Wonen vormt een belangrijk thema en (betaalbaar) bouwen in alle kernen komt in de enquête voor de Omgevingsvisie én in de enquête voor de kernvisies Wonen in alle kernen, duidelijk naar voren.

Het aantal reactieformulieren voor de kernvisie Wonen Barchem bedraagt 36 stuks. Dit betreft uitsluitend inwoners, geen organisaties. Iets minder dan een derde van de reacties van inwoners is anoniem.



Figuur 1: diagram overzicht meningen over het aantal woningen

¹ In totaal hebben in november-december 2020, 1383 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.

De opvattingen over het aantal woningen zijn redelijk verdeeld, maar de grootste groep (42%) vindt het een prima aantal.

Ruim een derde van de reacties (36%) ziet liever dat er minder woningen gebouwd worden. Als belangrijkste redenen daarvoor worden genoemd het ontzien van natuur en landschap (40%) en het voorkomen dat het karakter van de kern verandert (30%).

De groep die juist graag méér woningen gebouwd ziet worden, wordt gevormd door 22% van de reacties. Als de belangrijkste redenen hiervoor worden het op peil houden van de voorzieningen in het dorp en het vitaal houden van de kern genoemd (beide 35%).

De reacties laten zien dat er een behoorlijke consensus is over het aantal nieuw te bouwen woningen in Barchem. De groep die voor minder woningen pleit, is wel iets groter dan gemiddeld in de andere kernen (36% versus 32%). Bijna twee derde van de reacties is het eens met het voorgestelde aantal of wil dat er meer woningen gebouwd gaan worden.

Woningtypologie

Voor elke kern is in de kernvisie 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%

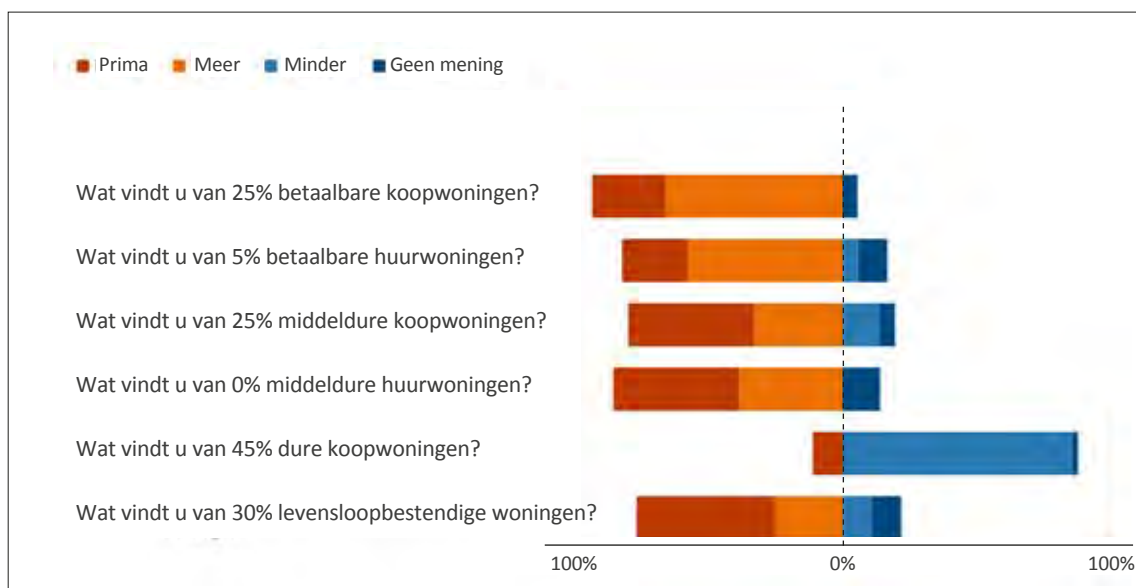
Figuur 2: tabel verdeling woningtype voorontwerp kernvisie Wonen Barchem

De teneur van de reacties in Barchem, vergelijkbaar met de meeste andere kernen, is 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 nog uitgesprokener: 84% 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.

In vergelijking met de reacties voor allen kernen, is de vraag naar méér levensloopbestendige woningen met 24% gemiddeld.



Figuur 3: tabel overzicht reacties categorie wonen

Enquête werkgroep Wonen Vereniging Contact Barchem

Door de werkgroep Wonen van Vereniging Contact Barchem (VCB) is begin 2019 een enquête uitgevoerd. Doel is enig inzicht te krijgen in de woningbehoefte vanuit de huidige inwoners en bewoners die willen terugkeren naar Barchem. De enquête is 183 keer ingevuld; 24 keer op papier en 159 keer online. Uit de enquête kunnen geen harde cijfers of conclusies worden getrokken, maar geeft wel enige indicaties. Het merendeel heeft interesse in een koopwoning en daarmee zijn koopwoningen verreweg het populairst. Ongeveer een derde heeft belangstelling voor een huurwoning. Bestaande koop- en huurwoningen zijn iets populairder dan de nieuwbouw varianten. Door VCB is een vertaling gemaakt naar een prijsklasse-indeling die de gemeente hanteert. Circa 17 % wenst een koopwoning in de prijsklasse tot € 220.000, ca. 32 % in de prijsklasse € 220.000 tot € 325.000 en ca 47 % in de prijsklasse duurder dan € 325.000.

Locaties

De reacties op de drie voorgestelde locaties in Barchem zijn wisselend. Op de locaties 1a (67%) en 1b (69%) komen overwegend positieve reacties. De opvattingen over locatie 2 zijn net iets vaker negatief dan positief (47%). In de toelichtende teksten wordt vaak aangegeven dat locatie 2 minder geschikt is dan de locaties 1a en 1b. Ook worden alternatieve locaties en oplossingen voorgesteld, zoals het bouwen van meer woningen binnen de kern.

2.2 Resultaten open reacties en enquête

Totaal hebben 4 inwoners een schriftelijke open reactie ingestuurd. In het algemeen geldt dat het merendeel van de open reacties zich toespitst op één of meerdere locaties, waar geen woningbouw plaats zou moeten vinden. De argumenten verschillen, maar kennen tegelijkertijd een aantal overeenkomsten.

In de reacties worden argumenten aangedragen tegen de locatie die de directe woon- en leefomgeving van de betreffende inwoner(s) aantast. Het aantal reacties is echter dusdanig laag dat niet gesproken kan worden van een representatieve vertegenwoordiging van de bevolking. Er mogen daarom op basis van deze reacties ook geen zwaarwegende conclusies ten aanzien van de locatiekeuze worden getrokken.

Reacties op voorgestelde uitbreidingslocaties

In de enquête (36 respondenten) was het voor respondenten ook mogelijk met open antwoorden, specifiek in te gaan op de drie voorgestelde uitbreidingslocaties. Daarvan heeft ruim een derde gebruik gemaakt.

Locatie 1a: Barchem-Zuidoost, grenzend aan Barchemse bos

Verlies van landschap, flora en fauna wordt benoemd door enkele respondenten. Ook de bereikbaarheid van de locatie in relatie tot de basisschool en het moeten oversteken van de Ruurloseweg worden als negatief punt benoemd.

Locatie 1b: Barchem-Zuidoost, zuidelijk toegangsweg tussen Ruurloseweg 31a en 35

Bouwen op deze locatie zal, volgens enkele respondenten, ook nadelig zijn voor de huidige locatie 1a. Verder wordt het verlies van landbouwareaal benoemd en wordt door een respondent gepleit voor bouwen zuidelijk van Zuydzicht aan de westzijde van de Ruurloseweg.

Locatie 2: Noordoostelijk Borculoseweg en zuidelijk van Bosrand

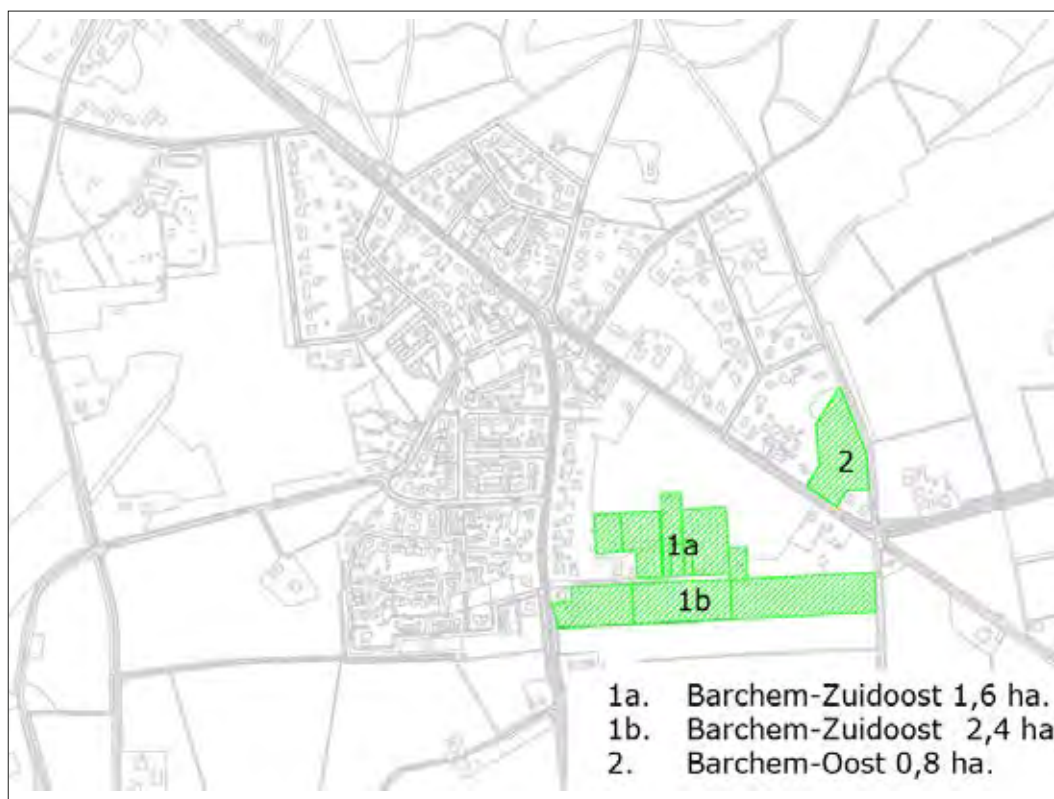
Op deze locatie hebben de meeste respondenten gereageerd. Aantasting van het dorpsbeeld vanaf Borculo, de onveilige situatie en de aantasting van het uitzicht van huidige bewoners Borculoseweg, Scholtenhof en Dennenlaan worden genoemd. Ook de te kleine omvang van deze locatie wordt genoemd.

Algemene opmerkingen

Naast opmerkingen op de specifieke locaties is ook een aantal algemene opmerkingen geplaatst. Een respondent is van mening dat alle locaties moeten worden aangewezen, zodat er meer toekomstperspectief is voor woningbouw op langere termijn. Een enkeling pleit voor alternatieve locaties. De locaties die zuidelijk van Zuydzicht en noordelijk van de Lariksweg liggen, worden als mogelijkheden benoemd.



3. Conclusies vanuit de participatie



Figuur 4: kaartje voorgestelde woningbouwlocaties in de participatie

De reacties op de drie voorgestelde locaties zijn in Barchem wisselend. Op de locaties 1a (67%) en 1b (69%) komen overwegend positieve reacties. De opvattingen over locatie 2 zijn net iets vaker negatief dan positief (47%). In de toelichtende teksten wordt vaak aangegeven dat locatie 2 minder geschikt is dan de locaties 1a en 1b.

Ook worden alternatieve locaties en oplossingen voorgesteld, zoals bouwen zuidelijk van de nieuwbouw in Zuyd-zicht en de locatie noordelijk van de Larikslaan, nabij de basisschool.

De participatie leidt tot meer aandacht voor betaalbare woningen, afgestemd op de wensen vanuit de bevolking. Ook de resultaten van de enquête van de werkgroep wonen van Vereniging Contact Barchem van 2019 speelt daarin een rol. Conclusie is onder meer dat koopwoningen bij de deelnemers voorkeur geniet.

De resultaten worden meegenomen in de afweging voor een locatie. De keuze wordt ook bepaald door ruimtelijke en financiële overwegingen. In bijlage 2 van de kernvisie Wonen Barchem is de afweging nader uitgewerkt. Vanuit de participatie is ingebracht dat locatie 1a en 1b beter scoren ten opzichte van de locatie 2.

De locatie zuidelijk van Zuydzicht, ingebracht als alternatief, is meegenomen in de afweging en keuze voor toekomstige woningbouw.

De locatie noordelijk van de Lariksweg, nabij de basisschool is ook ingebracht in de participatie, maar niet meegenomen in de verdere afweging. Deze locatie ligt namelijk in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en aangemerkt als natuur, waarin woningbouw niet is toegestaan.



Bijlage 2

Ruimtelijke analyse en keuze woningbouwlocaties kernvisie Wonen Barchem

WONINGBOUW MOGELIJKHEDEN KERNVISIE BARCHEM

BIJLAGE 2

RUIMTELIJKE ANALYSE EN KEUZE WONINGBOUWLOCATIES KERNVISIE WONEN BARCHEM

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.445

IDnr.

Datum : januari 2023

Versie : 8

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	3
2	RUIMTELIJKE ANALYSE.....	4
2.1	HISTORIE.....	4
2.2	STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR.....	5
2.3	CULTUURHISTORIE EN LANDSCHAP.....	7
2.4	LANDSCHAP.....	8
2.5	ECOLOGIE.....	10
2.6	MILIEU.....	11
3	ZOEKZONES WONINGBOUW KERN BARCHEM.....	16
3.1	STEDENBOUWKUNDIGE EN PLANOLOGISCHE UITGANGSPUNTEN.....	16
3.2	ZOEKZONE WONINGBOUW 2030 EN VERDER.....	18
4	KEUZE UITBREIDINGSGEBIEDEN.....	21
4.1	ZOEKGEBIEDEN TOT 2030.....	21
4.2	BEOORDELING EN WEGING LOCATIES.....	21
5	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN WONINGLOCATIES TOT 2030; BARCHEM ZUIDOOST.....	27
6	AFWEGINGSCRITEIA EN SCORES.....	28

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Deze ruimtelijke analyse is opgesteld ter ondersteuning van de kernvisie Wonen Barchem.

De analyse geeft inzicht in de ruimtelijke opbouw en de locatie(s) waar woningbouw in en rond de kern Barchem vorm kan krijgen, waarbij ook de kansen, belemmeringen en aandachtspunten voor toekomstige woningbouw worden belicht. In de vervolgfase, na een keuze voor de toekomstige woningbouwlocatie(s), volgt een nadere ruimtelijke uitwerking en studies, waarin ook de omgeving wordt betrokken.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven. De ruimtelijke studie concentreert zich op eventuele woningbouwmogelijkheden in en rond de bestaande bebouwde kern Barchem.



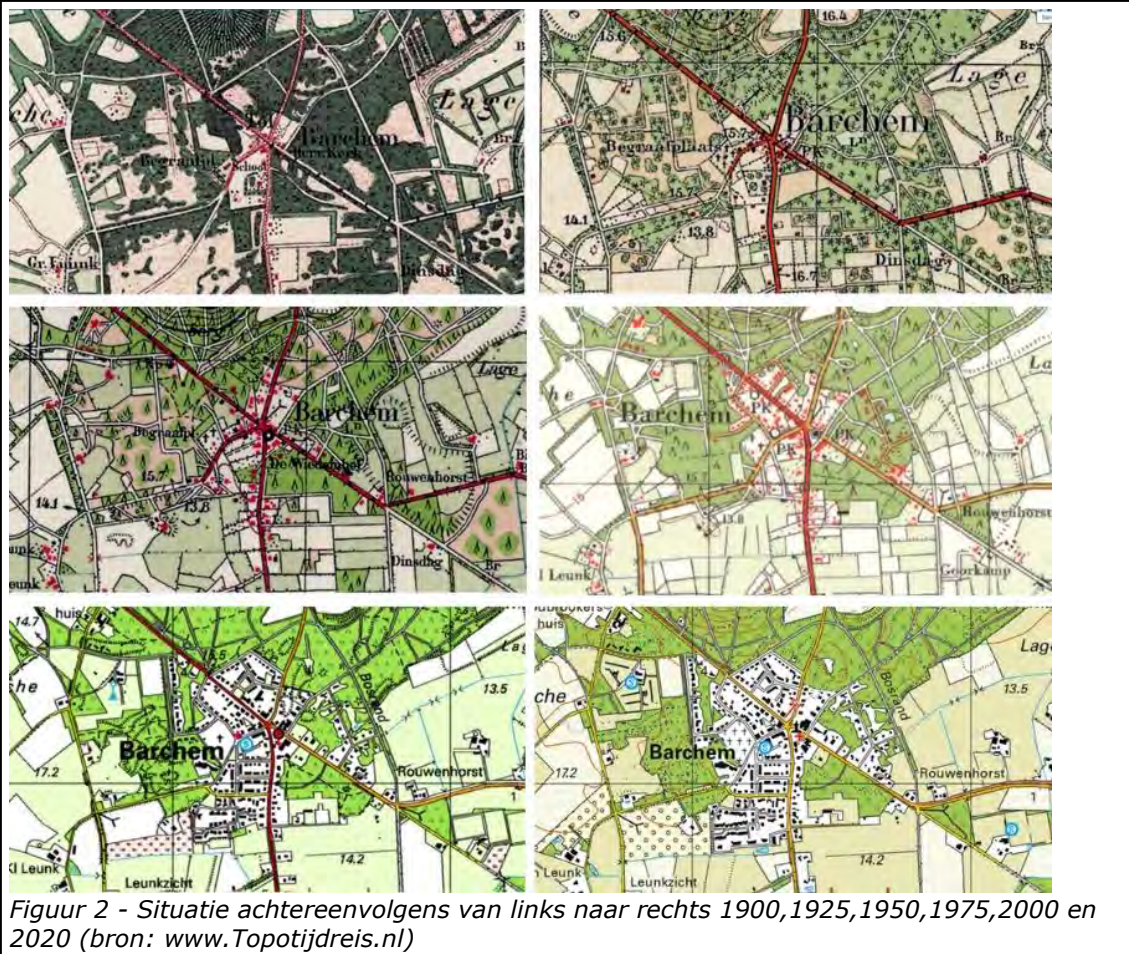
Figuur 1 - Ligging plangebied

De kern Barchem ligt zuidoostelijk van de kern Lochem en kenmerkt zich met een ietwat excentrische ligging ten opzichte van de overige kernen in de gemeente en de rijks infrastructuur (rijksweg A1, N348).

2 RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1 HISTORIE

Ontwikkeling Barchem van 1900 tot 2020



Figuur 2 - Situatie achtereenvolgens van links naar rechts 1900,1925,1950,1975,2000 en 2020 (bron: www.Topotijdreis.nl)

De ruimtelijke opbouw van het dorp wordt bepaald door de infrastructuur, de opbouw van de woongebieden en de relatie tussen de bebouwingsranden met het omliggende bos en buitengebied.

Van oorsprong kan Barchem worden gezien als een esdorp aan de voet van de Kale Berg, met een centraal kruispunt van wegen, uitlopend naar andere dorpen en naar de aanliggende bos- en agrarische gebieden. Op de afbeelding is te zien dat het dorp Barchem zich in eerste instantie rond het kruispunt Lochemseweg, Ruurloseweg, Borculoseweg, Zwiepseweg heeft ontwikkeld. Er liep een stoomtramlijntje vanaf Lochem richting Borculo. De bebouwing concentreerde zich rond de kerk. Voor het overige waren de gronden voornamelijk als bos en incidenteel agrarisch in gebruik.

De ontwikkelingen in Barchem hebben in de loop van de tijd een relatief beperkt gebied nadrukkelijk veranderd. De woongebieden zijn in de loop der tijd min of meer concentrisch rond het kruispunt gegroepeerd. Ze zijn over het algemeen ruim van opzet, met korte, vaak gebogen straten en relatief weinig rijtjeswoningen.

De ligging aan de voet van (de bossen op de flanken van) de Kale berg en de aantrekkelijke omgeving geeft Barchem een uniek karakter. De bossen en

zandwegen lopen als het ware het dorp in en ligt onder meer ten grondslag aan een landschappelijk en aantrekkelijk woonmilieu.

2.2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Barchem ligt op de zuidelijke uitlopers van de Lochemse berg en de Kale berg. Het dorp wordt omgeven door grote bosgebieden en deels door kleinschalige agrarische gronden.

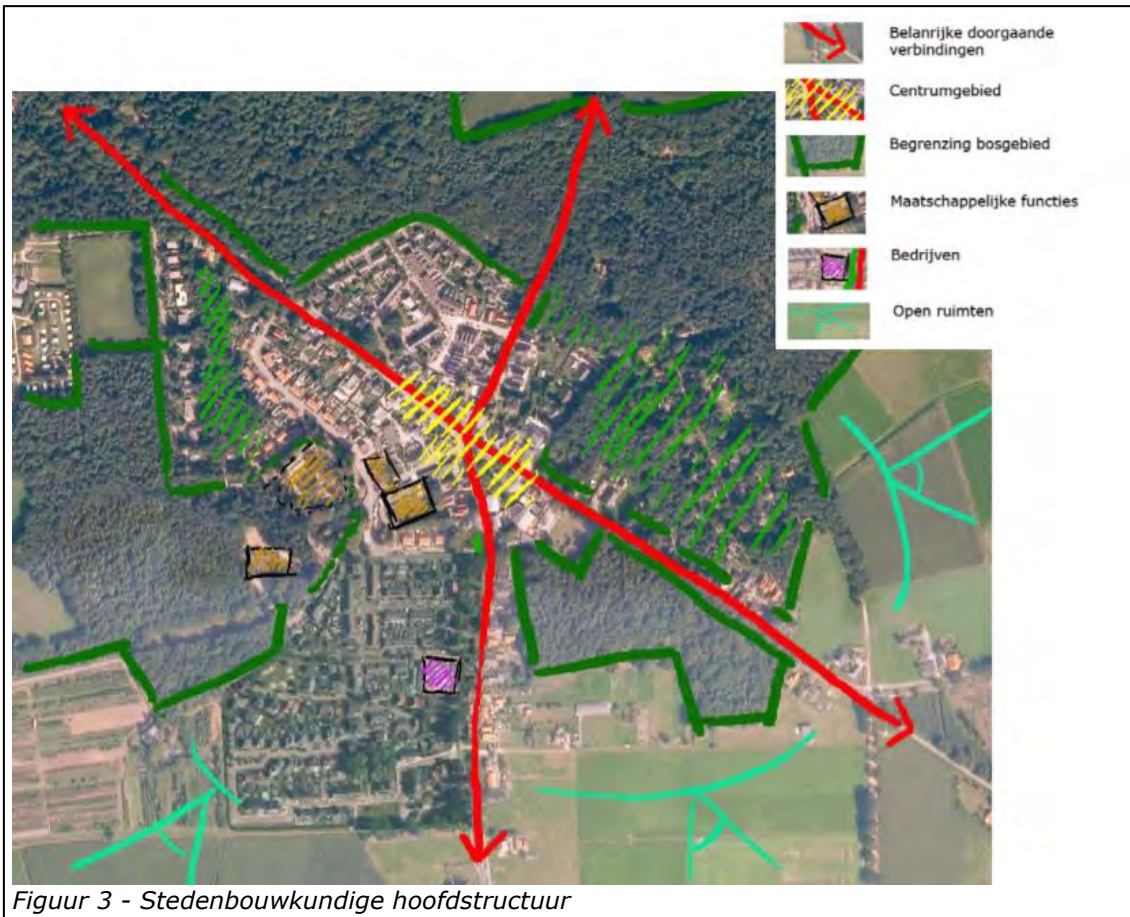
De noordelijke begrenzing bestaat voornamelijk uit bos dat een onderdeel vormt van de grootschalige bosgebieden op de Lochemse Berg en de Kale Berg tussen Lochem en Barchem. Deze verscholen ligging in de bosrand, op de overgang van een bosgebied naar een open gebied, is bepalend voor het algemeen groene, landelijke karakter van het dorp. Deze begrenzing vormt zowel de ruimtelijke kwaliteit als ruimtelijke beperking van het dorp.

Ten westen van de Bremstraat, overigens buiten het plangebied, is een camping gesitueerd. Ten zuiden van het dorp zijn de open ruimten, in de vorm van graslanden tussen de aanwezige bossen, van landschappelijke waardevolle betekenis. In en rond dit gebied zijn enkele boerderijen en burgerwoningen gesitueerd en komen verspreid enkele bosjes en laanbeplanting voor. De overgang van de bebouwde kom naar landelijk gebied is bepalend voor het uitermate groene karakter van Barchem.

Langs de belangrijkste wegen in het dorp staan meestal aan twee zijden bebouwing, bestaande uit vrijstaande gebouwen op veelal ruime kavels, waardoor een visuele relatie met de achtergelegen gebieden aanwezig is en het karakter van lintbebouwing ontstaat. Met name in de directe nabijheid van het kruispunt in het midden van het dorp (Lochemseweg-Zwiepseweg-Borculoseweg-Ruurloseweg-Beukenlaan) staan (vrijstaande) woningen op relatief grote kavels, variërend in een of twee bouwlagen met veelal een forse kap. Hier is sprake van een verweving tussen bebouwing en aanliggende bosgebieden, waardoor een bijzonder woongebied is ontstaan met een eigen kwaliteit. Eenzelfde soort verweving is voelbaar in het gedeelte ten noorden van de Lochemseweg. De verkavelingsdichtheid is echter veel hoger en kent een specifieke structuur.

In het zuidelijk deel van de kern, rondom de Kerklaan, Schoolstraat, Wiedemhof en Larikslaan, zijn in de loop van de tijd woningen gebouwd in een stedenbouwkundige structuur die kenmerkend is voor de bouwperiode begin jaren zeventig van de vorige eeuw, waarin de buurt is aangelegd. In dit deel van het dorp zien we een rationeel stratenpatroon, veelal rijenwoningen afgewisseld met twee onder een kap woningen.

Al met al wordt Barchem gekenmerkt door een gemengde bebouwingsstructuur, die zowel in schaal als in aantal het dorpskarakter benadrukt. Barchem heeft, met name aan de noord- en westzijde van het dorp een mooi groen karakter. De ligging aan de voet van de bossen op de Kale berg maakt een aantrekkelijk woon- en leefmilieu.



Figuur 3 - Stedenbouwkundige hoofdstructuur

De meest zuidelijke woninguitbreiding van Barchem 'plan Zuydzicht' heeft tot gevolg dat de eerdere concentrische opbouw minder sterk wordt. Het dorp is steeds verder in zuidelijke richting langs de Ruurloseweg uitgebreid. Hiermee is een grotere asymmetrische opbouw van de kern ontstaan.

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

Ruimtelijke karakteristieken kern Barchem:

- De overgang van een bosgebied op de flanken van de Kale Berg naar een open gebied, is bepalend voor het algemeen groene, landelijke karakter van het dorp. Deze begrenzing vormt zowel de ruimtelijke kwaliteit, als ook de ruimtelijke beperking van het dorp in noordelijke richting uit te breiden.
- De recente uitbreidingen in zuidelijke richting maken dat het dorp ten opzichte van het oorspronkelijke (ontstaans) kruispunt Ruurlose-, Borculose Lochemse- en Zwiepseweg een steeds groter asymmetrische structuur heeft gekregen.
- Barchem kenmerkt zich door een gemengde bebouwingsstructuur, die zowel in schaal als in aantal het dorpskarakter benadrukt.

Ook op basis van landschap, cultuurhistorie, ecologie en milieu kan een nadere locatiekeuze voor de verdere woningbouw worden gemaakt. Deze navolgende aspecten zijn dan ook meegenomen in de afweging.

2.3 CULTUURHISTORIE EN LANDSCHAP

Cultuurhistorie

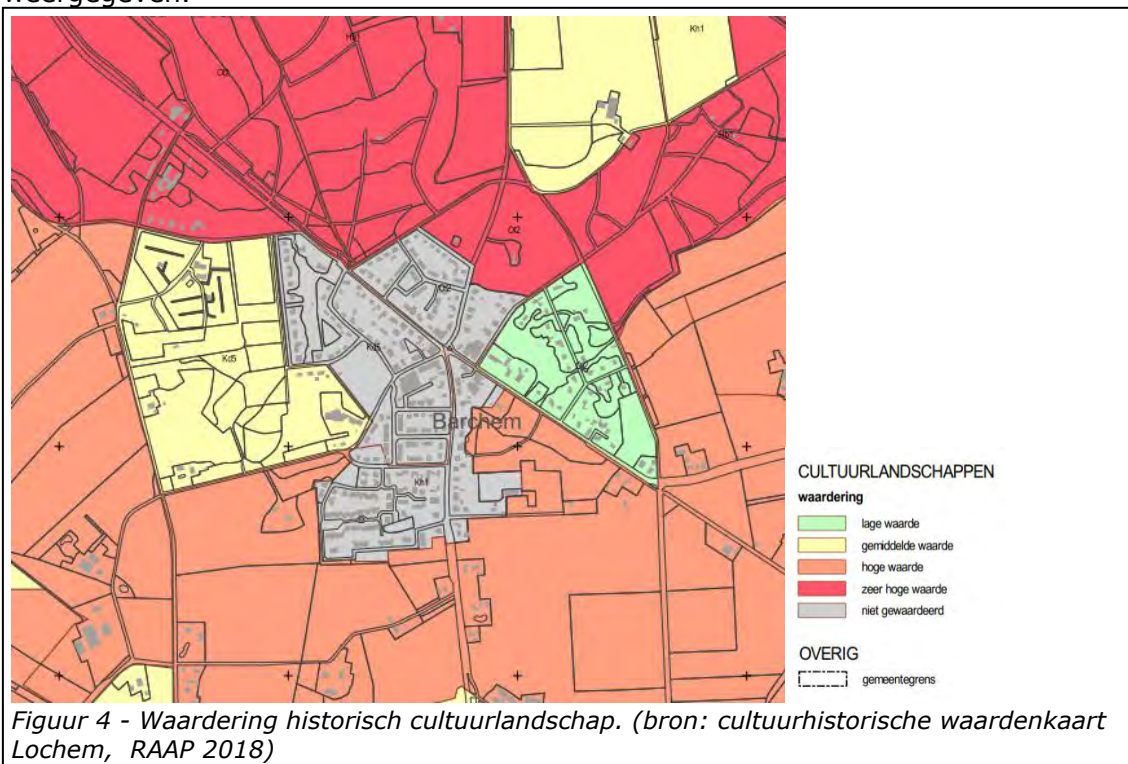
Op basis van de cultuurhistorie en landschapstypologie is gezocht naar mogelijke uitbreidingslocaties. De cultuurhistorische analyse is gebaseerd op de nota '.... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. Opgesteld door RAAP in 2018.

Het 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.

De keuze voor de locaties wordt mede 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 kunnen zo mogelijk worden versterkt bij de verdere uitwerking van de woonlocaties.
- Uitbreiding is het meest geschikt in gebieden met lage waarde.
- In deze gebieden kan aandacht worden besteed aan versterking van landschapskwaliteiten door versterking van natuur en landschapswaarden (bv. inpassing van randen, natuurlijke recreatiegebieden, terugbrengen oude wegenstructuur, natuurlijke waterlopen).

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, percelering etc.
2. De gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fytiognomie) 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.

In navolgende paragraaf landschap is nog nader uiteengezet welke landschapstypologie van toepassing is binnen de cultuurhistorische waardering.

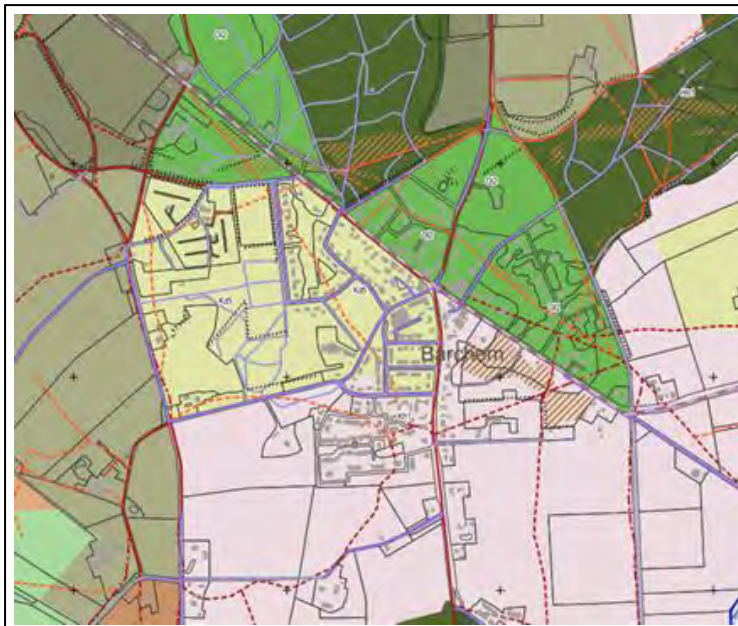
2.4 LANDSCHAP

De landschappelijke waarden en waardering hangt deels samen met de voornoemde cultuurhistorische analyse. Landschapstypologie wordt immers grotendeels gevormd door het oorspronkelijke cultuurlandschap.

Jonge heidebebossing, randzone van de heide (Hb1 in figuur 5)

Rondom Barchem is sprake van wisselende cultuurhistorische waarden. Ten noorden van Barchem is sprake van een zeer hoge waardering, als gevolg van de jonge heidebebossing, aangeduid met Hb1 in navolgende figuur 'historisch cultuurlandschap' (groen). Ten zuiden, zuidoosten en zuidwesten is sprake van hoge waardering door de randzone van de heide, aangeduid met Kh1 (lichtpaars) in navolgende figuur 'historisch cultuurlandschap'.

Het primaire doel van de verdeling van de heide was om dit land om te zetten in productieve grond, in de eerste plaats landbouwgrond. De facto vormen de jonge



CULTUURLANDSCHAPPEN

Landschapstypen

Kampongtingingen met plaatselijk essen

- Kd5 - droge kampongtinging, enigszins regelmatig
- Kd7 - oude heideontginning, met landgoedkenmerken
- Kh1 - randzone van de heide

Oude bossen

- O11 - oud bos met landgoedkenmerken
- O12 - oud bos

Jonge heide- en broekontginningen

- Hb1 - jonge heidebebossing

*Figuur 5 - Historisch cultuurlandschap.
(Bron: cultuurhistorische waardenkaart Lochem, RAAP 2018)*

heideontginningen van dit type de, rond 1850, nog volledig onontgonnen kernen van de veel grotere woeste gronden zoals die omstreeks 1800 hadden bestaan. Kenmerkend van al deze ontginningen is vooral de rationele structuur. Weliswaar is in de naam van dit type 'met perceelsrandbeplanting' opgenomen, maar de dichtheid daarvan was sterk wisselend. Op weinig plekken was er echt een dicht net aan houtsingels ontstaan.

Terreinen die in het kader van de ontginning voor landbouwgrond niet ontgonnen waren, werden uiteindelijk bebost. Daardoor kenden de jonge heideontginningen, al hadden zij soms best een aardige oppervlakte, vaak een vrij besloten karakter. Dat zien we onder meer terug ten westen van Lochem, bij Barchem en nabij de Wildenborch. Deze gebieden maken ook onderdeel uit van het Gelders natuurnetwerk. Ondanks het feit dat deze bosjes in de tweede helft van de 20e eeuw vaak alsnog kleiner geworden

zijn, vormen zij een belangrijk structurerend element in de jonge heideontginningen.

Droge kampongtinging, enigszins regelmatig (Kd5 in figuur 5)

De westzijde van de kern behoort tot het landschapstype droge kampongtingingen en is aangeduid als gebied met een gemiddelde cultuurhistorische waardering. Deze gebieden zijn aangemerkt als 'droge kampongtinging, enigszins regelmatig' (kd5 in bijgaande figuur).

Het gaat veelal om droge en kleinschalige kampongtingingen die vaak ook wat lager in het landschap lagen. De bouwlandkampjes waren kleiner, er was een grote

variatie aan grondgebruik op korte afstand (weilandjes, bosjes) en de structuur in de directe omgeving was enigszins regelmatig. De huidige toestand van deze ontginningen is zeer divers. De kleinschaligheid maakte de kleinschalige kampongginningen zeer kwetsbaar voor modernisering van de landschappen ten behoeve van de landbouw. Op een aantal plekken is het landschap daarom volledig overschreven. Deze gebieden zijn opgenomen in het Gelders Natuurnetwerk.

Oude bossen (O12 in figuur 5)

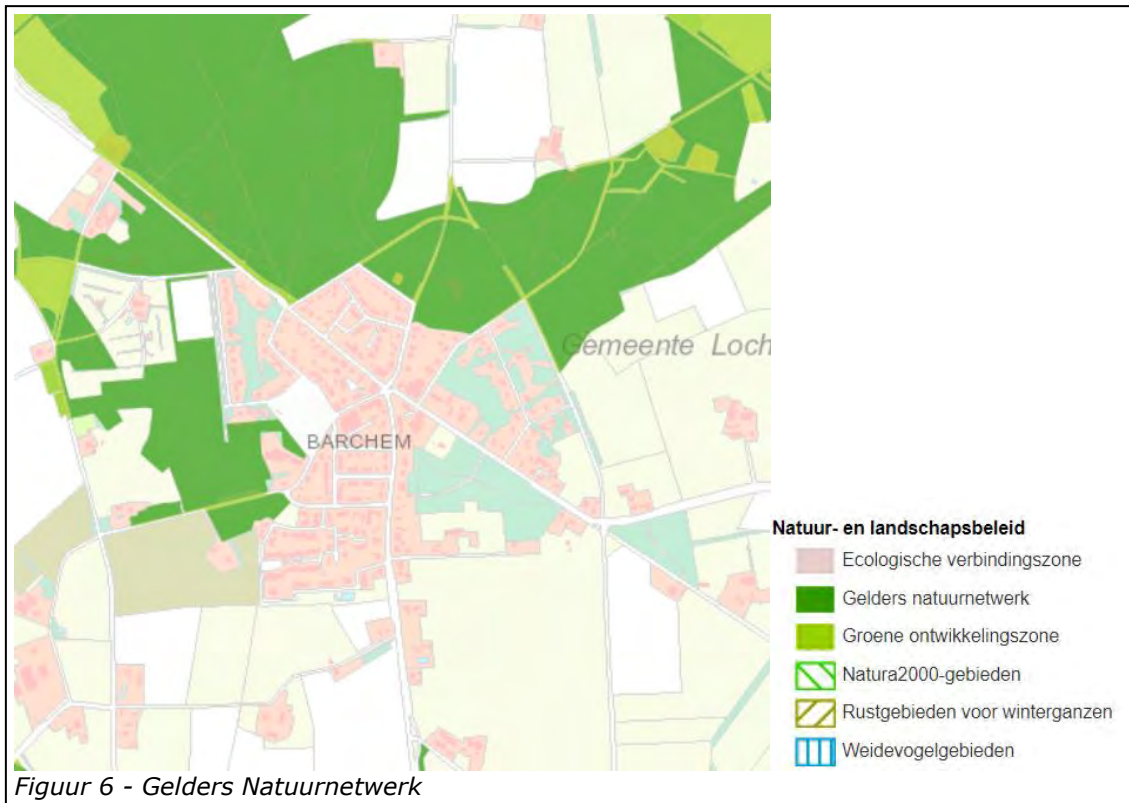
Ten noorden van Barchem bevinden zich oude bossen. Het aantal bossen in de vroege 19e eeuw was in Oost-Nederland vrij gering, waardoor deze bossen bijzondere aandacht verdienen. Ze kunnen waardevolle cultuurhistorische relictten bevatten (w.o. relictten op het gebied van vroegere bosbouw), ecologische potenties kennen op het gebied van oud-bos-soorten, maar zijn vaak ook een ankerpunt in de structuur van het landschap. In Barchem zijn deze bossen gaaf bewaard en krijgen daarom het predicaat zeer hoge waarde.

2.5 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 dat er niet gebouwd wordt in het Gelders Natuurnetwerk. Dat maakt dat bouwen aan de noord- en westzijde van de kern niet gewenst is.

De natuurwaarden in de zuid-oostzone zijn met name aanwezig in de afwisseling tussen open en geslotenheid. Een relatief grootschalige woningbouwlocatie kan een mogelijke afbreuk van het landschapsbeeld in dit zuidoostelijke deel tot gevolg hebben. Met meer kleinschalige woningontwikkeling kan echter worden gezorgd voor een optimale landschappelijke inpassing, een goed woon- en leefmilieu.



2.6 MILIEU

Bedrijven

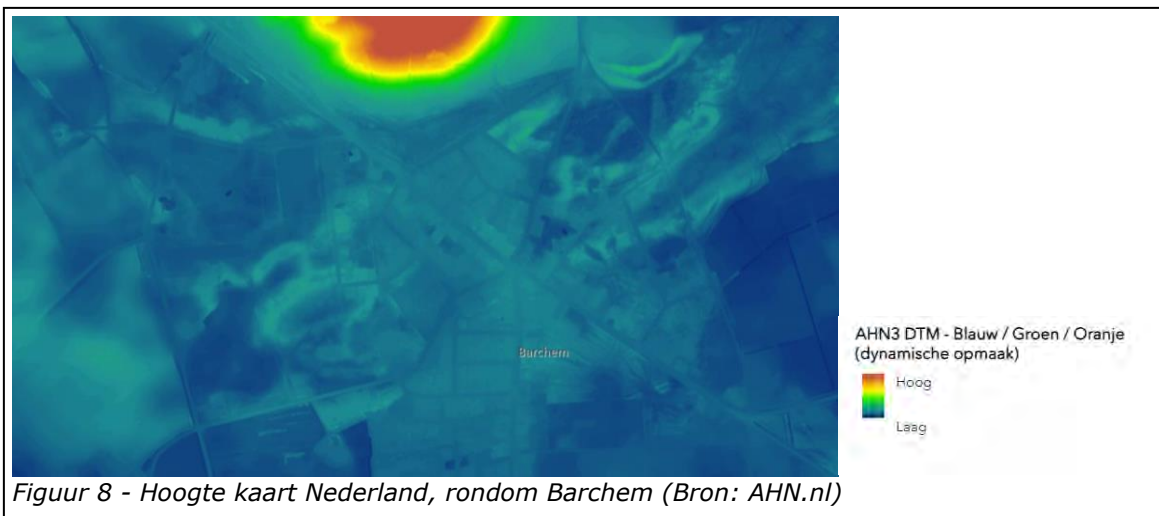
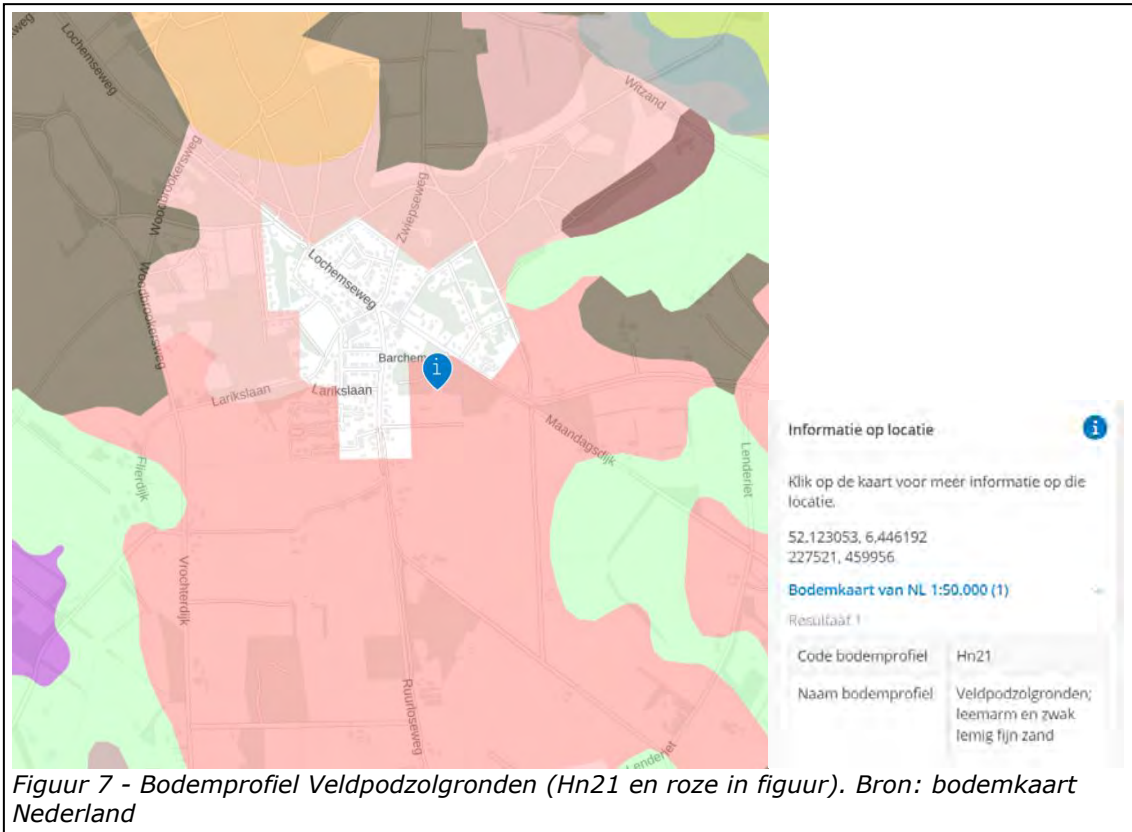
Voor mogelijke nieuwbouwlocaties in Barchem zijn er geen bedrijven in de directe omgeving die woningbouw niet mogelijk maken.

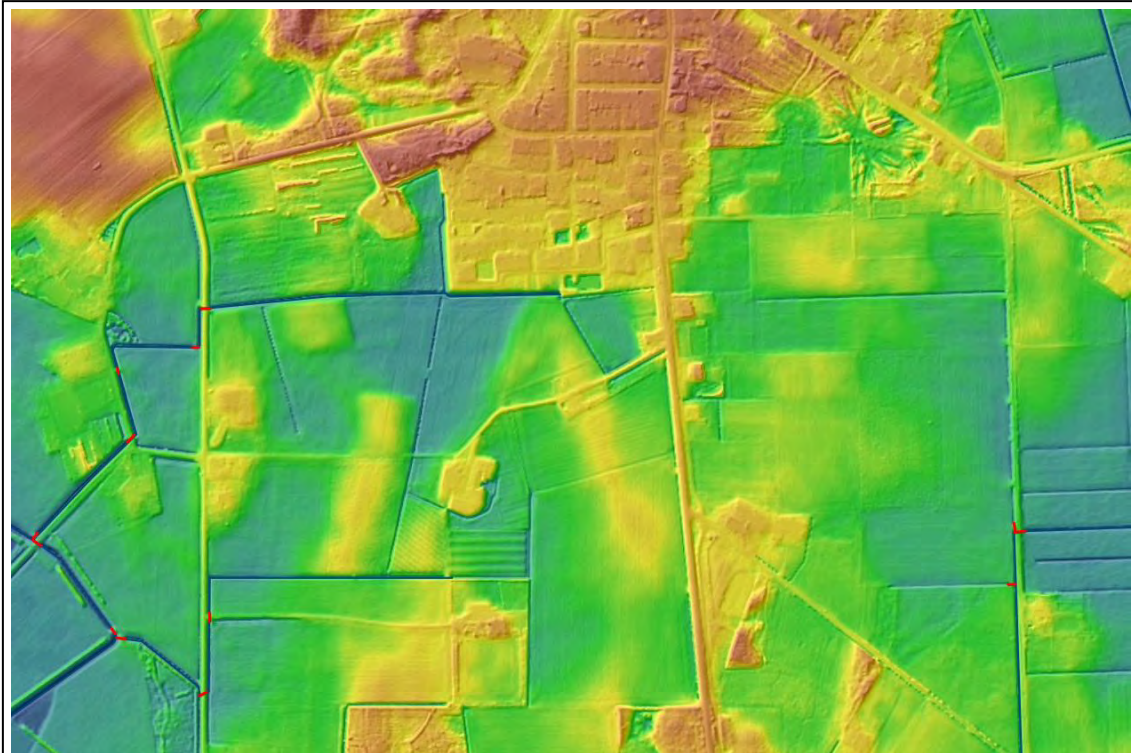
Geluid

Wegverkeerslawaai als gevolg van het verkeer op de Ruurlose en Borculoseweg kan gevolgen hebben voor de woningbouw. Met de nodige maatregelen hoeft dit op voorhand geen onoverkomelijke problemen opleveren.

Bodem

De bodem behoort zuidelijk van Barchem tot de zogenaamde veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijnzand. Noordelijk van Barchem vinden we de haarpodzolgronden, leemarm en zwak lemig fijnzand. De bovenlaag van podzolgronden bevat meestal zwarte organische stof, afkomstig van heide. - De grondsoort en daarmee het bodemprofiel levert geen problemen op voor toekomstige woningbouw.





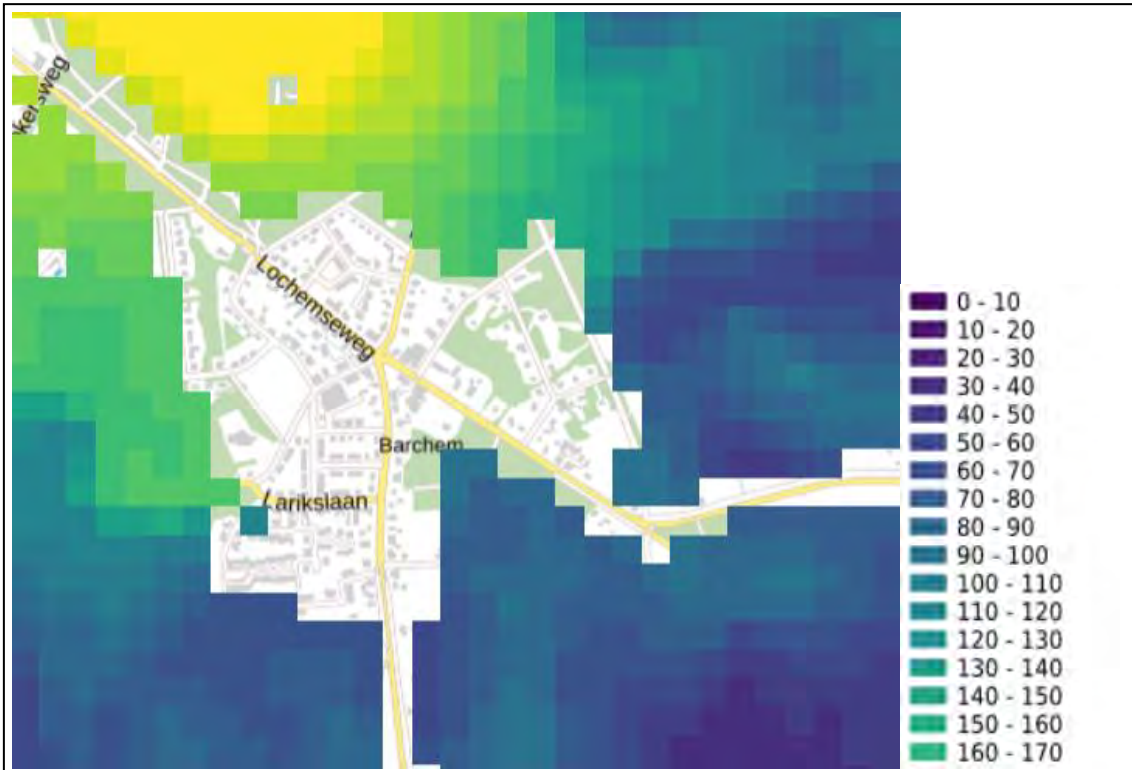
Figuur 9 - Hoogte kaart Nederland, zuidelijke deel Barchem (Bron: AHN.nl)

Hydrologie en hoogte

Op de hoogtekarten in figuur 8 en figuur 9 zien we duidelijk de aflopende hoogte van het maaiveld van noord (De Kale berg noordelijk van de kern en de lagere gronden aan de zuidzijde). De hoogte loopt globaal van noord (Kale berg) ca. 55 meter boven NAP naar zuid (locaties ten zuiden van Zuydzicht en Barchemsebos) naar ca. 14,50 tot 13,50 boven NAP.

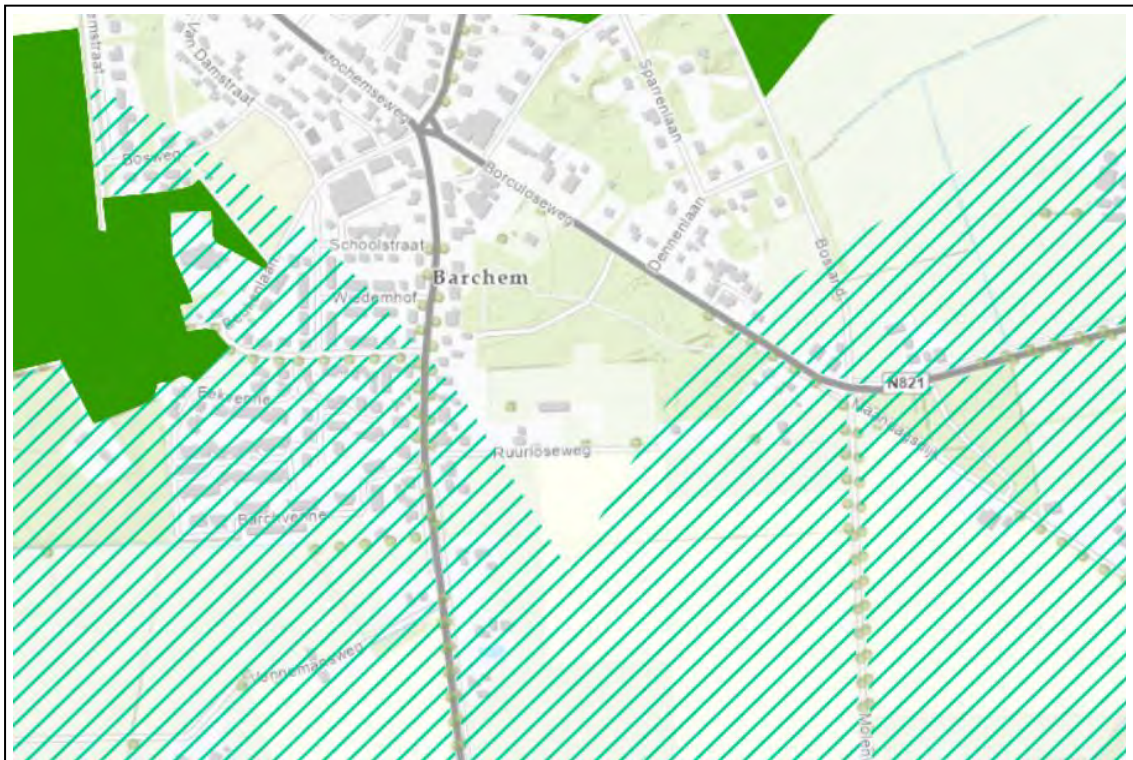
Laagste grond ligt direct zuidelijk van Zuydzicht (ca. 13,50 boven NAP). Direct zuidelijk van het Barchemsebos is de NAP hoogte ca. 14,50 m.

De grondwatertrappen staan in figuur 10 weergegeven. Zuidelijk van Zuydzicht is de GHG ca. 60 cm beneden maaiveld. Zuidelijk van het Barchemsebos ca. 90 cm beneden maaiveld.



Figuur 10 - Grondwatertrappen Barchem (GHG) (Bron: PDOK viewer)

Tot slot het beleid voor grondwater. Een deel van het gebied, zuidelijk van Barchem, is aangewezen als beschermingsgebied natte natuur.



Figuur 11 - Beschermingszone natte natuur (Bron: Provinciale verordening Gelderland)

In de Verordening is hiervoor de regel in artikel 2.61 van belang:

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen in een Beschermingszone natte landnatuur maakt geen functies mogelijk die significant nadelige effecten kunnen hebben op de instandhouding van de natte landnatuur, tenzij:

- a. er geen reële alternatieven zijn;*
- b. sprake is van een reden van groot openbaar belang;*
- c. de nadelige effecten worden gemitigeerd of gecompenseerd.*

Voor de percelen in de beschermingszone voor natte landnatuur is voorgeschreven dat het hemelwater op eigen perceel moet worden geborgen, dat de onderkeldering van gebouwen niet is toegestaan en dat de onbebouwde gronden buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' voor maximaal 50% mogen worden verhard (en de bestemming 'Tuin' voor maximaal 25%). Woningbouwplannen binnen deze zone kunnen daarop worden afgestemd.

3 ZOEKZONES WONINGBOUW KERN BARCHEM

3.1 STEDENBOUWKUNDIGE EN PLANOLOGISCHE UITGANGSPUNTEN

Voor het zoeken naar mogelijke woningbouwlocaties is een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn onder meer gebaseerd op de analyse van de in het voorgaande hoofdstuk beschreven ruimtelijke karakteristieken en milieuaspecten.

Uitgangspunt is nieuwbouw voor ca. 35 woningen, afgestemd op de Woonvisie 2018-2025 en de herijking zoals 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. Dat betekent transformeren en inbreiden in bestaand stedelijk gebied gaat voor uitbreiden

Transformatie

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. De gemeente stuurt dit proces niet actief aan.

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.

Binnen de kern Barchem is begin 2022 sprake van twee direct aanwijsbare situaties, waar naar verwachting sprake zal zijn van een transformatie naar wonen; de locatie Borculoseweg (plan De Hertenkamp) en het transformatieplan ter plaatse van (voormalig) hotel de Groene Jager.

Zoals benoemd vallen die binnen de verwachte 200 tot 300 woningen op transformatielocaties in de gehele gemeente. De verwachte transformatie is opgenomen in bestaande plannen (zie paragraaf 2.2 kernvisie Wonen Barchem).

Inbreiding

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 bebouwd gebied van de kern Barchem wordt het voornemen voor 6 woningen in het Barchemsebos gezien als inbreidingsplan. In Barchem zijn geen andere groengebieden aanwezig die voor inbreiding in aanmerking komen.

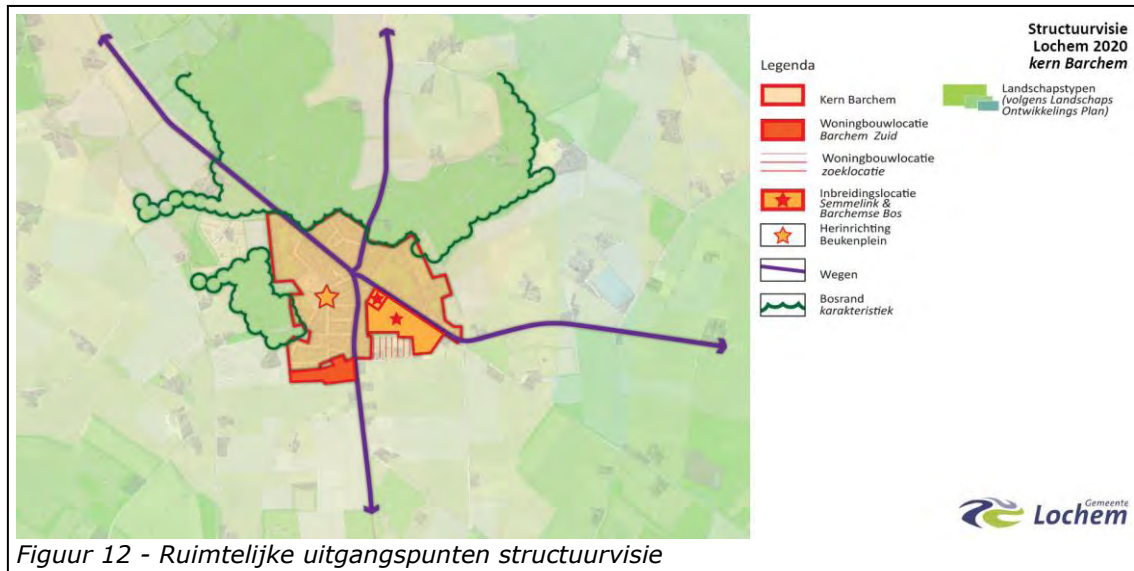
Dit betekent dat nieuwe woningbouwlocatie(s) voor de ca. 35 woningen tot 2030 voornamelijk buiten het bebouwd gebied vorm moeten krijgen.

Uitbreiding

Navolgende uitgangspunten zijn gebaseerd op de analyse van de in het voorgaande hoofdstuk beschreven ruimtelijke karakteristieken.

Daarnaast is voor Barchem beleid geformuleerd in de huidige structuurvisie. Ten aanzien van uitbreiding is hierin een duidelijke keuze gemaakt voor de zuidzijde van het dorp. Het plan 'Zuydzicht' is inmiddels nagenoeg volledig gerealiseerd. Ook de hiervoor benoemde transformatie en inbreidingslocatie Hertenkamp en Barchemsebos zijn in de structuurvisie opgenomen.

In de structuurvisie is het gebied zuidelijk van het Barchemsebos aangewezen als 'woningbouwlocatie zoeklocatie'.



Figuur 12 - Ruimtelijke uitgangspunten structuurvisie

Om in de toekomstige woningbehoefte te voorzien zijn nieuwe locaties nodig. Hiervoor is een aantal ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die ten grondslag liggen aan de keuzen voor de locatie, maar ook bij een verdere uitwerking van kracht blijven:

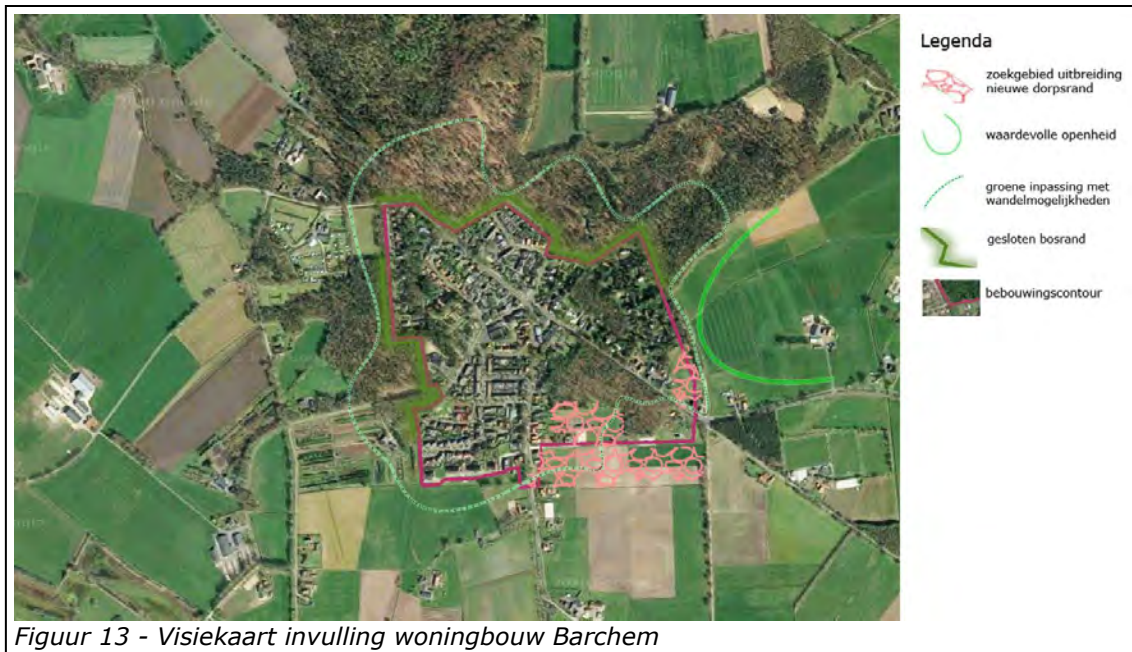
- Het oorspronkelijke centrumgebied, rondom de kruising van de doorgaande wegen vormt de dorpskern. Om niet verder van de kern te bouwen is een verdere bebouwingsuitbreiding in noord-zuidrichting niet wenselijk. Getracht moet worden de ontwikkeling meer te concentreren. Voorkeur is het afronden van het dorp met bebouwing oostelijk dan wel zuidoostelijk van de bestaande kernbebouwing.
- De kwaliteit van Barchem wordt grotendeels bepaald door de waardevolle bos- en natuurgebieden. Met name noordelijk en westelijk van de kern.
- Ook de overgangen van het dorp naar het omliggende landschap vormen een kwaliteit. In dit kader dienen ook (enkele delen van) woonbuurten die in het bos zijn gelegen worden genoemd. Een groot deel van de woonbuurten wordt gekenmerkt door de ruime opzet en met de groene omgeving. Dit is een duidelijke kwaliteit van Barchem. Uitgangspunt is een verweving tussen nieuwe woonbebouwing en het buitengebied, in een ruime groene opzet en geen uitbreiding in noordelijke en noordwestelijke richting.
- In het verleden werden langs de wegen met name vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd. Het karakter van het dorp wordt hier voor een belangrijk deel door bepaald. Uitgangspunt is het behoud van de kleine korrelgrootte langs de doorgaande wegen. Het huidige beeld bepaalt het dorpse en open karakter van het dorp. Rijenwoningen langs de doorgaande wegen aan de randen worden als minder passend gezien.

- Een nieuwe woningbouwlocatie moet bij voorkeur niet leiden tot een geheel nieuwe zelfstandige woonbuurt. De nieuwe locatie(s) vormen bij voorkeur een afronding van het dorp en hebben een goede aansluiting op de bestaande bebouwing(structuur). Voorkeur gaat uit naar meer kleinschalige uitbreidingen die samen met andere kleinschalige locaties de afronding en aansluiting met het buitengebied vormen. Uitgangspunt is een aansluiting bij de bestaande bebouwing(structuur) en goede inpassing in landschap.

Voor Barchem is de landschappelijke situatie van grote invloed op de mogelijke uitbreidingslocaties. Het dorp wordt aan de noord- en westzijde begrensd door waardevolle natuur en bosgebieden. Deze zijn ook beschermd en opgenomen in het Gelders Natuurnetwerk. Woningbouw aan de noord- en westkant is dan ook uitgesloten.

3.2 ZOEKZONE WONINGBOUW 2030 EN VERDER

In figuur 13 is de zoekzone voor toekomstige woningbouw aangegeven. Gekozen wordt voor een toekomstige woningbouwzone die een zuidoostelijke afronding van de kern tot gevolg heeft. De zuidoostelijke zone, direct zuidelijk van het Barchemsebos, is ook opgenomen in de structuurvisie Lochem 2020 (zie figuur 12).



Aan de oostzijde en noordelijk van de Borculoseweg, oostelijk van de Bosrand, is sprake van een open gebied, landschappelijk aangemerkt als randzone van heide. Gelijk aan de gehele zuidkant van Barchem. Bouwen, oostelijk van de Bosrand, betekent evenwel dat er geen sprake is van een goede aansluiting op de huidige bebouwingsstructuur. De nieuwe woonlocatie zou stedenbouwkundig gezien als het ware los komen te liggen van de bestaande bebouwingsstructuur. Hiervan is dan ook afgezien.

Dit in tegenstelling tot het perceel westelijk van de Bosrand. Met het bouwen op deze locatie kan stedenbouwkundig aansluiting worden gevonden op de bestaande lintbebouwing langs de Borculoseweg. Een eventuele toevoeging van bebouwing

moet tevens worden afgestemd op de grotere boskavels in het aanliggende westelijke woongebied (Dennenlaan e.o).

Met deze uitgangspunten (lintbebouwing en grote kavels) en een zorgvuldige afronding (langs de Bosrand), zowel landschappelijk als stedenbouwkundig, kan deze locatie worden benut voor woningbouw. Belangrijk aandachtspunt, bij het bouwen op deze locatie, is de nieuwe bebouwingsrand die hier zal ontstaan. Een nieuwe dorpsrand vraagt om een zorgvuldig ontwerp. Gekozen kan worden voor voorkanten richting buitengebied en/of een goede diffuse landschapsrand.

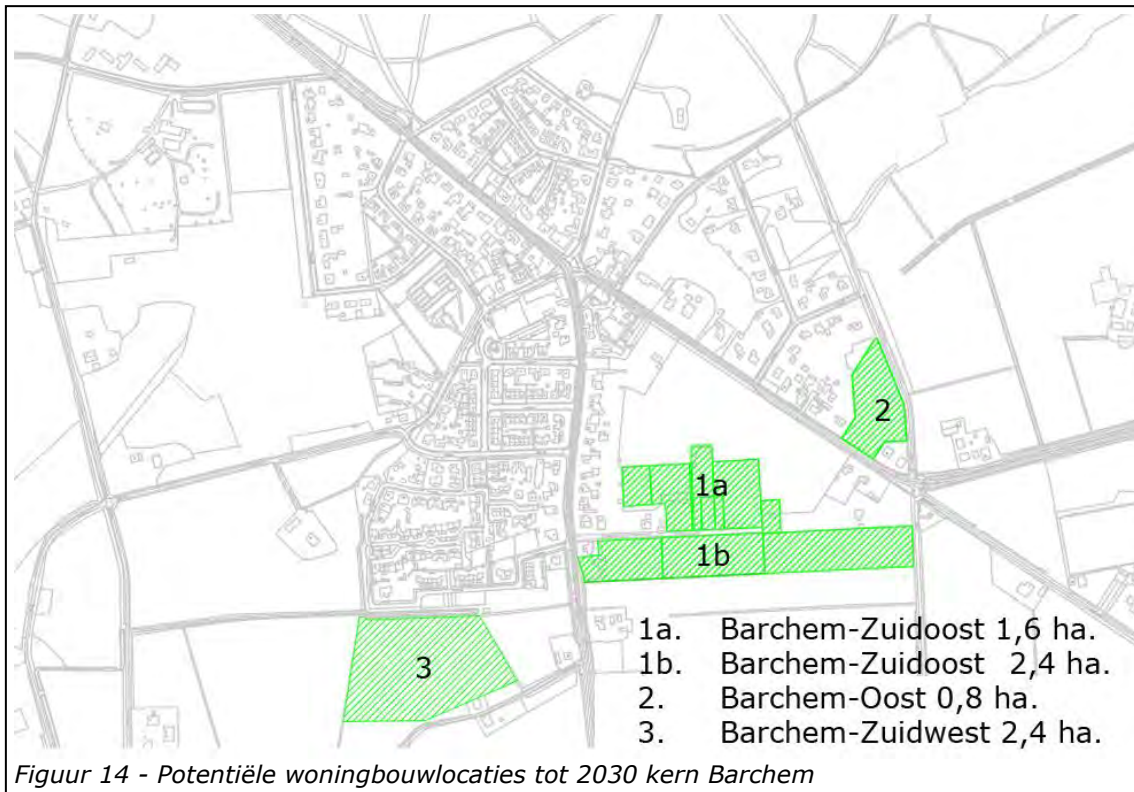
Zuidelijk van Barchem liggen eveneens mogelijkheden voor toekomstige woningbouw. De gerealiseerde ontwikkellocatie Zuydzicht kan als grens en afronding van het zuidwestelijke deel worden gezien. Wel zijn er mogelijkheden hier nog een geringe uitbreiding te doen, mits goed landschappelijk ingepast. Een te grote uitbreiding leidt hier echter ook snel tot een te grote asymmetrische opbouw van het dorp. In het participatieproces op het ambtelijk voorontwerp is door een initiatiefnemer de locatie zuidelijk van Zuydzicht ingebracht

Aan de zuidoostzijde van het dorp, oostelijk van de Ruurloseweg, zijn uitbreidingsmogelijkheden. In het gebied tussen de Borculoseweg en de Ruurloseweg, grenzend aan het Barchemsebos. Met het bouwen in deze scheg kan een goede afronding van het dorp worden gerealiseerd. Hiermee zou Barchem een meer concentrische opbouw krijgen. Bouwen van dit uitbreidingsgebied betekent evenwel dat ook hier een zorgvuldige landschappelijke inpassing een vereiste is. Ook hier wordt in dat geval een nieuwe bebouwingsrand gecreëerd. Met name vanuit de Ruurloseweg gezien ontstaat een nieuwe bebouwingsrand. Een zorgvuldig, toekomstbestendig ontworpen rand moet centraal staan.

In bijgaande visiekaart (figuur 13) is aangegeven waar de toekomstige woninguitbreiding mogelijk vorm kan krijgen. Afhankelijk van het aantal te bouwen woningen kan gekozen worden voor verschillende woningbouwlocaties.

In totaal wordt uitgegaan van ca. 35 nieuwe woningen voor de komende 10 jaar tot 2030. Voor Barchem wordt uitgegaan van vier potentiële woningbouwlocaties tot 2030 (zie figuur 14):

- Locatie 1a met een oppervlakte van ca. 1,6 ha. De gehele zuidoostelijke rand, tussen de Ruurlose- en de Borculoseweg. Hierbij is onderscheid gemaakt in het gebied, aansluitend op het Barchemsebos.
- Locatie 1b met een oppervlak van ca. 2,4 ha. Eveneens aan de zuidoostelijke rand; de locatie zuidelijk van de toegangsweg tussen Ruurloseweg 31a en 35.
- De locatie zuidoostelijk van de kern, grenzend aan de Bosrand (locatie 2 met een oppervlak van ca. 0,8 ha).
- De locatie westelijk van de Ruurloseweg, zuidelijk van de uitbreidingslocatie Zuydzicht (locatie 3 met een oppervlak van ca. 2,4 ha). Deze locatie is vanuit de participatie op het ambtelijk voorontwerp ingebracht.



In navolgend hoofdstuk 4 is een afweging gemaakt en de locatiekeuze uiteengezet.

4 KEUZE UITBREIDINGSGBIEDEN

4.1 ZOEKGBIEDEN TOT 2030

Voor de kern Barchem wordt uitgegaan van circa 35 woningen.

De potentiële woningbouwlocaties zijn groter dan benodigd voor de bouw van ca. 35 woningen in Barchem. In figuur 14 zijn de locaties benoemd die tot 2030 in aanmerking kunnen komen voor woningbouw.

Het gaat om navolgende potentiële toekomstige woongebieden.

Locatie 1a, Zuidoost aan Barchemsebos (nr. 1a in figuur 14)

De locatie ligt ingesloten tussen het Barchemsebos en de achtertuinten van de lintbebouwing aan de Ruurloseweg. Het gebied kenmerkt zich door de kleinere perceellering, en verschillende functies rondom de locatie. In het gebied is bijvoorbeeld nog bebouwing aanwezig van een voormalig agrarisch bouwperceel, met een rijbak en paardenstallen.

Locatie 1b, Zuidoost(zuidelijk van ontsluitingsweg) (nr. 1b in figuur 14)

De locatie ligt direct zuidelijk van de toegangsweg tussen Ruurloseweg 31a en 35. Een meer open gebied dat doorloopt tot de oostelijke gelegen Maandagsdijk. Het perceel kent in de huidige situatie een agrarisch gebruik.

Locatie 2, Oost (oostelijk Broculoseweg en westelijk van Bosweg (nr. 2 in figuur 14)

Deze locatie betreft een kavel, direct noordoostelijk van de Borculoseweg 21 en 23 en westelijk van de Bosweg. Een relatief kleiner perceel, in agrarisch gebruik.

Locatie 3, Zuidwest (zuidelijk van de uitbreiding Zuydzicht) (nr. 3 in figuur 14)

De locatie ligt direct zuidelijk van de nieuwe woningbouw in Zuydzicht. De locatie is in het participatietraject op het ambtelijke voorontwerp ingebracht.

Aansluitend op de ontwikkellocatie Zuydzicht kan een nieuwe woninguitbreiding worden gerealiseerd. Het betreft een relatief open gebied, dat met name vanuit de openheid van het huidige landschap, maar vooral stedenbouwkundig al snel kan zorgen voor een te grote asymmetrische opbouw van de kern. Een zorgvuldige inpassing en niet te grote ingreep in het landschap kan dit voorkomen.

4.2 BEOORDELING EN WEGING LOCATIES

Beoordeling criteria

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. Met waardering van cultuurhistorische en archeologische waarde.
- Milieuaspecten 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.

De potentiële woningbouwlocaties zijn vervolgens beoordeeld. Hierin is uitgegaan van een score van -2 tot +2. De criteria en de toegekende score zijn in navolgende tabel 1 weergegeven. In hoofdstuk 6 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 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.

Het criterium maatschappelijke haalbaarheid verdient enige aandacht. Het ambtelijk voorontwerp van de Kernvisie Wonen heeft de participatie doorlopen. In de participatienota is verslag gedaan van de resultaten (zie bijlage 1).

Scores potentiële woningbouwlocaties zonder wegingsfactor

Zonder het toepassen van een wegingsfactor scoort de locatie Zuidoost 1b het hoogst. De locatie Zuidoost 1a, grenzend aan het Barchemsebos scoort iets lager. Met name de kleinere kavels, de rommelige indeling en de aanwezigheid van de aanwezige bebouwing midden in het gebied, maakt een goede kwalitatieve hoogwaardige inrichting problematisch en minder goed uitvoerbaar.

Locatie 1b die zuidelijker ligt scoort, zoals benoemd, het hoogst. Op deze locatie kan een geheel nieuwe bebouwingsrand worden gerealiseerd. Met een goede landschappelijke inpassing kan hier een aantrekkelijk woonmilieu een plek krijgen.

De kleinere locatie 2, oostelijk van de Borculoseweg en westelijk van de Bosrand scoort lager dan 1a en b. De relatief geringe omvang van deze kavel (ca. 0,8 ha) maakt dat hier geen 35 woningen gerealiseerd kunnen worden. Een combinatie met een andere locatie zou daarmee nodig zijn. Bij eventuele woningbouw leent de kavel zich veel meer voor een stedenbouwkundige invulling die passend is bij de directe omgeving; grotere woonkavels en veel bos en groen. Het beoogde volkshuisvestelijke doel (meerdere woningen, met een substantieel deel in de goedkopere prijsklasse) wordt in dat geval met de invulling van deze locatie niet gehaald.

De locatie 3, zuidelijk van Zuydzicht scoort relatief laag. Met name het onderdeel stedenbouw speelt hierin een rol. Een verdere uitbreiding aan de zuidzijde geeft een verdere asymmetrische opbouw van het dorp. Met name wanneer dieper (zuidelijker) wordt gebouwd. Een mogelijke enkele afrondingsstrook direct grenzend aan de huidige nieuwbouw Zuydzicht kan dit nadeel nog enigszins verzachten. Tegelijkertijd zal ook een geringe toevoeging van een strook woningbouw al snel leiden tot een asymmetrische opbouw. Zeker wanneer gestreefd wordt geen achterkantsituaties te realiseren. In dat geval is al snel twee bebouwingsstroken nodig.

Afweging/ Criterium	Barchem Zuidoost (1a)	Barchem Zuidoost (1b)	Barchem Oost (2)	Barchem Zuidwest (3)
		Score --, -, 0, +, ++		
		Score zonder weging		
Stedenbouw	0	3	-2	-2
<i>Relatie bestaand stedelijk gebied,</i>	2	1	0	-2
<i>Ruimtelijke kwaliteit</i>	-2	2	0	-1
<i>Sociaal-economische structuur,</i>	-1	-1	0	1
<i>Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.</i>	1	1	-2	0
Natuur	3	4	3	3
<i>Ligging nabij natuurgebieden.</i>	2	2	2	2
<i>Verstoring ecologische kwaliteiten</i>	0	0	0	0
<i>Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.</i>	1	2	1	1
Landschap	2	2	-1	0
<i>Verstoring.</i>	0	-1	-1	-1
<i>Inpassing</i>	2	2	0	1
<i>Mogelijkheden versterking landschapsstructuur.</i>	0	1	0	0
Verkeer	2	2	2	0
<i>Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer</i>	1	1	1	-1
<i>Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer</i>	1	1	1	1
Cultuurhistorie en archeologie	0	0	1	0
<i>Cultuurhistorische waarde</i>	0	0	1	0
<i>Archeologische verwachtingswaarde</i>	0	0	0	0
Milieu	0	-1	-2	-1
<i>Bodemkwaliteit</i>	0	0	0	0
<i>Hinder bedrijvigheid</i>	0	0	0	0
<i>Geluid</i>	-1	-1	-1	0
<i>Hydrologie</i>	1	0	-1	-1
Financiële haalbaarheid	-2	0	2	2
<i>Investeringslasten</i>	0	0	0	0
<i>Realiseringstermijn</i>	-2	0	2	2
Maatschappelijke haalbaarheid	1	1	0	0
<i>Participatie resultaat</i>	1	1	0	0
Totale (on)gewogen score	6	11	3	2

Tabel 1 - Ongewogen gestandaardiseerde score per locatie

Scores potentiële woningbouwlocaties met wegingsfactor

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 2 is de score per criterium weergegeven, met toepassing van verschillende wegingsfactoren.

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 en 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 realiseringstijd 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 zuid 1b het hoogst.

De scores van de locaties 1a en 1b, tussen de Ruurlose en Borculoseweg liggen dicht bij elkaar. Locatie 1b scoort net iets beter. Met name omdat hier, eenvoudiger ten opzichte van 1a, een goede nieuwe woonbuurt gerealiseerd kan worden. Goed ingepast en met een goed woon- en leefklimaat. De locatie 2 (tussen Bosrand en Borculoseweg) en 3 (zuidelijk van Zuydzicht scoren beduidend lager.

Conclusie

Vanuit ruimtelijke overwegingen heeft een woonontwikkeling aan de zuidkant van Barchem tussen de Ruurlose- en Borculoseweg, zuidelijk van de toegangsweg tussen Ruurloseweg 31a en 35, de voorkeur. Hiermee ronden we de kern af met een nieuwe bebouwingsrand. In het gebied kan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving worden gerealiseerd. Daarmee kan een goede afronding van het dorp ontstaan (zie ook navolgend hoofdstuk).

Locatie 1b, de strook tussen Borculose- en Ruurloseweg (aan de zuidzijde van de ontsluiting tussen Ruurloseweg 31a en 35) scoort het hoogst.

De locatie 1a, direct zuidelijk van het Barchemsbos scoort iets lager dan de locatie 1b. Vorm en percelering van het gebied (locatie 1a) maakt het lastiger hier een goede ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

De locatie 3, westelijk van de Ruurloseweg en zuidelijk van Zuydzicht scoort relatief laag. Verder in zuidelijke richting kan bebouwen een aantasting van het open landschap tot gevolg hebben, maar belangrijker nog, het geeft vanuit stedenbouwkundig oogpunt een te grote asymmetrische opbouw van het dorp. Alleen het bebouwen van een kleine afrondingsstrook (direct langs de huidige bebouwing van Zuydzicht) zou eventueel een mogelijkheid zijn. Ook dan moet echter worden gewaakt voor achterkantsituaties bij het deels bebouwen van dit deel en een steeds verdere asymmetrische opbouw.

Afweging / Criterium		Barchem Zuidoost (1a)	Barchem Zuidoost (1b)	Barchem Oost (2)	Barchem Zuidwest (3)
		Score --, -, 0, +, ++			
	Weging	Score met weging			
Stedenbouw		1	4	-4	-2
<i>Relatie bestaand stedelijk gebied,</i>	1	2	1	0	-2
<i>Ruimtelijke kwaliteit</i>	1	-2	1	0	-1
<i>Sociaal-economische structuur,</i>	1	-1	-1	0	1
<i>Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.</i>	2	2	2	-4	0
Natuur		3	4	3	3
<i>Ligging nabij natuurgebieden.</i>	1	2	2	2	2
<i>Verstoring ecologische kwaliteiten</i>	2	0	0	0	0
<i>Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.</i>	1	1	2	1	1
Landschap		4	3	-2	0
<i>Verstoring.</i>	2	0	-2	-2	-2
<i>Inpassing</i>	2	4	4	0	2
<i>Mogelijkheden versterking landschapsstructuur.</i>	1	0	1	0	0
Verkeer		2	2	2	0
<i>Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer</i>	1	1	1	1	-1
<i>Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer</i>	1	1	1	1	1
Cultuurhistorie en archeologie		0	0	1	0
<i>Cultuurhistorische waarde</i>	1	0	0	1	0
<i>Archeologische verwachtingswaarde</i>	1	0	0	0	0
Milieu		1	-1	-3	-2
<i>Bodemkwaliteit</i>	1	0	0	0	0
<i>Hinder bedrijvigheid</i>	1	0	0	0	0
<i>Geluid</i>	1	-1	-1	-1	0
<i>Hydrologie</i>	2	2	0	-2	-2
Financiële haalbaarheid		-4	0	4	4
<i>Investeringslasten</i>	3	0	0	0	0
<i>Realiseringstermijn</i>	2	-4	0	4	4
Maatschappelijke haalbaarheid		2	2	0	0
<i>Participatie resultaat</i>	2	2	2	0	0
Totale gewogen score		9	14	1	3

Tabel 2 - Gewogen gestandaardiseerde score per locatie

Locatie 2 scoort het laagst. Volbouwen van deze kavel past niet in de stedenbouwkundige structuur en opbouw van het dorp en zou een te grote inbreuk betekenen op de ruimtelijke kwaliteit, die in de gehele strook noordoostelijk van de Borculoseweg goed is.

Slotconclusie is dan ook een voorkeur voor locatie 1b, zuidelijk van toegangsweg tussen Ruurloseweg 31a en 35 tot 2030 als nieuwe woonlocatie in Barchem. Eventueel kan de locatie 1a, direct zuidelijk van het Barchemsebos na 2030 worden bebouwd. Ook dan zal moeten worden beoordeeld in hoeverre hier een goed woon- en leefmilieu gerealiseerd kan worden.

5 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN WONINGLOCATIES TOT 2030; BARCHEM ZUIDOOST

De voorkeur gaat uit naar de ontwikkeling van de woningbouwlocatie 1b, zuidelijk van de kern; de locatie Zuidoost.

Voor alle potentiële locaties wordt gestreefd naar een relatief lage bebouwingsdichtheid. Uitgangspunt is een relatief lage woningdichtheid in de (rand)bebouwing. Een woningdichtheid van ca. 20 tot 25 woningen per ha is het streven. Met een lagere woningdichtheid per ha kunnen ook beter klimaatadaptatie maatregelen (denk aan water, wadi's, veel groen met bomen) en de biodiversiteit worden geborgd in de nieuwbouw.

De woningdichtheid kan variëren per locatie en is naast genoemd groen landschap ook afhankelijk van de doelgroep waarvoor uiteindelijk wordt gebouwd.

Voor het gebied locatie 1b is een eerste ruimtelijke verkenning gemaakt. De definitieve uitwerking vindt plaats na keuze voor de locatie vanuit de gemeenteraad, en niet in de laatste plaats, met de samenwerking van verschillende partijen en aanwonenden. De verkenning geeft zicht in de kansen en aandachtspunten die de woonlocatie biedt en die bij een verdere uitwerking nader worden uitgewerkt.

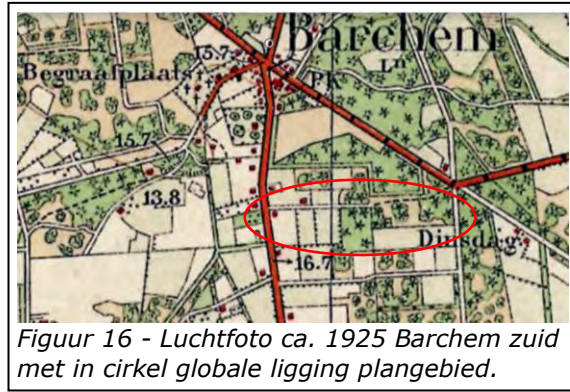
In figuur 15 zijn de kansen en aandachtspunten gevisualiseerd.



Figuur 15 -Kansen en aandachtspunten bebouwing woongebied Barchem-Zuidoost (1b).
Illustratief

- ✓ De nieuwe dorpsrand biedt mogelijkheden voor een goede verweving tussen het aanliggende buitengebied. We gaan uit van een nieuwe bebouwingsrand met een goede landschappelijke inpassing, waarin ook de zichtlijnen naar het buitengebied gewaardeerd worden. In dat kader is bij de verdere uitwerking ook de nodige aandacht aan de nieuwe bebouwingsrand op zijn plaats. Een landschappelijke inpassingsstrook kan bijvoorbeeld minder fraaie achterkantsituaties aan de zuidrand voorkomen. Of bij voorkantsituaties aan het buitengebied zou gekozen kunnen worden voor doorgaande laanbeplanting langs de bebouwingsrand.
- ✓ De ontsluiting van dit gebied kan via de Ruurloseweg. Op lange termijn kan een doorgaande woonstraat, tussen de Ruurloseweg en de Molenweg, het gebied ontsluiten. Hiermee ontstaat dan ook een meer concentrische opbouw van het dorp.

- ✓ Andere kans is een doorgaande wandelroute door het nieuwe woongebied waarmee een betere rondgang door het dorp voor wandelaars mogelijk wordt. In vroegere tijden was hier ook sprake van een verbinding (figuur 16).



Figuur 16 - Luchtfoto ca. 1925 Barchem zuid met in cirkel globale ligging plangebied.

6 AFWEGINGSCRITEIA EN SCORES

Locatie								
Barchem-Zuidoost (1a)		Barchem-Zuidoost (1b)		Barchem-Oost (2)		Barchem-Zuidwest (3)		
Afweging/ Criterium	Analyse	Score	Analyse	Score	Analyse	Score	Score	
Stedenbouw								
Relatie bestaand stedelijk gebied, waarin met name wordt gezien in hoeverre een logische stedenbouwkundige structuur ontstaat.	Grenst aan bestaand stedelijk gebied en met de realisering van dit deel ontstaat een concentrische opbouw. En een nieuwe zuidelijke bebouwingsrand.	2	Grenst deels bestaand stedelijk gebied en met de realisering van dit deel ontstaat een concentrische opbouw. En een nieuwe zuidelijke bebouwingsrand. Wel is sprake van meer afstand t.o.v. 1a	1	Grenst aan bestaand stedelijk gebied en met de realisering van deze locatie ontstaat een nieuwe afronding. Echter, de locatie zou beter zijn voor vrijstaande woningen en moeten aansluiten op kwaliteit aanliggende boswoningen.	0	Grenst aan bestaand stedelijk gebied en met de realisering van deze locatie ontstaat een nieuwe afronding. Echter met deze zuidelijke uitbreiding ontstaat een grotere asymmetrische opbouw	-2
Ruimtelijke kwaliteit, waarin wordt gezien in hoeverre met de ontwikkeling van de potentiële locatie aanknopingspunten zijn een goede ruimtelijke kwaliteit te creëren.	Door rommelige indeling en achterkanten bestaande woningen Ruurloseweg moeizaam kwalitatief hoogwaardig in te richten	-2	Nieuwe rand kan relatief 'vrij' worden ingericht en kan aantrekkelijke zuidrand worden	2	Vorm van de kavel is bepalend voor inrichting. Zandpad Bosrand moet worden betrokken bij ontsluiting. Kan goede rand worden, maar dan wel stedenbouwkundig aansluiten op bestaande aanliggende woningen.	0	Een grotere uitbreiding in zuidelijke richting doet afbreuk aan de ruimtelijke opbouw van het dorp. Openheid van het gebied vraagt om zorgvuldige inpassing	-1
Sociaaleconomische structuur, afstand tot kernvoorzieningen	Relatief op afstand van centrum en scholen. Wel via drukkere Ruurloseweg	-1	Relatief op afstand centrum en scholen. Wel via drukkere Ruurloseweg	-1	Relatief op afstand van school, wel dichterbij centrum. Wel via Borculoseweg	0	Via bestaande wegen is centrum en school relatief goed bereikbaar	1
Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.	Biedt mogelijkheden de verdere ruimtelijke schil rondom het dorp in te vullen, met 1b	1	Biedt mogelijkheden de verdere ruimtelijke schil rondom het dorp in te vullen met 1a	1	Geen	-2	Biedt weliswaar uitbreidingsmogelijkheden, maar alleen in oostelijke richting	0

Natuur	Barchem-Zuidoost (1a)	Barchem-Zuidoost (1b)	Barchem-Oost (2)	Barchem-Zuidwest (3)
Ligging nabij natuurgebieden waarin de negatieve externe werking van het potentiële woongebied een rol speelt.	Geen relatie met de NNN of GO gebieden	2	2	2
Verstoring bestaande ecologische kwaliteiten in het potentiële woongebied.	Huidig (agrarisch) gebruik zal geen grote ecologische kwaliteit hebben.	0	0	0
Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.	Gebied ligt aan zuidrand en grenst aan Barchemse bos. Met optimale landschappelijke inpassing kan ecologie worden versterkt. Er is echter weinig ruimte	1	2	1
Landschap				
Verstoren aanwezige landschapselementen en structuur bij ontwikkeling van de woningbouwlocatie.	Ingeklemd en weinig toegankelijk gebied. Toevoeging geeft ander beeld, maar geen grote teloorgang aanwezige landschappelijke waarden	0	-1	-1
Mogelijkheden voor goede landschappelijke inpassing die de potentiële woninglocatie biedt.	Goed in te passen. Mede door realiseren van goede landschappelijke inpassing zuidrand	2	2	1
Mogelijkheden versterking landschapsstructuur.	Geen aanknopingspunten voor verdere versterking	0	1	0

Verkeer	Barchem -Zuidoost (1a)	Barchem -Zuidoost (1b)	Barchem - Oost (2)	Barchem- Zuidwest (3)
Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer	1 Via aansluiting op Ruurloseweg	1 Via aansluiting op Ruurloseweg	1 Via aansluiting op Borculoseweg	1 Via Zuydzicht. Meer verkeersbewegingen door bestaande woonwijk
Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer	1 Via aansluiting op Ruurloseweg	1 Via aansluiting op Ruurloseweg	1 Via aansluiting op Borculoseweg	1 Via Zuydzicht.
Cultuurhistorie en archeologie				
Cultuurhistorische waarde	0 Hoge cultuurhistorische waarde	0 Hoge cultuurhistorische waarde	1 Lage cultuurhistorische waarde	0 Hoge cultuurhistorische waarde
Archeologische verwachtingswaarde	0 Verwachtingswaarde 7	0 Verwachtingswaarde 7	0 Verwachtingswaarde 7	0 Verwachtingswaarde 7
Milieu				
Bodemkwaliteit	0 Geen aanleiding voor vervuiling verwacht	0 Geen aanleiding voor vervuiling verwacht	0 Geen aanleiding voor vervuiling verwacht	0 Geen aanleiding voor vervuiling verwacht
Hinder bedrijvigheid	0 Niet verwacht	0 Niet verwacht	0 Niet verwacht	0 Niet verwacht
Geluid	-1 Ruurloseweg heeft geluidzone	-1 Ruurloseweg heeft geluidzone	-1 Borculoseweg heeft geluidzone	0 Geen problemen verwacht
Hydrologie	1 Geen problemen verwacht	0 Deels in beschermingszone natte natuur	0 Beschermingszone natte natuur	-1 Beschermingszone natte natuur
Financiële haalbaarheid				
Investeringslasten te ontwikkelen woonlocatie	0 Geen extra kosten. Standaard situatie	0 Geen extra kosten. Standaard situatie	0 Geen extra kosten. Standaard situatie	0 Geen extra kosten. Standaard situatie
Realiseringstermijn	-2 Gronden naar verwachting niet kortere termijn beschikbaar	0 Gronden naar verwachting op kortere termijn beschikbaar	0 Gronden naar verwachting op kortere termijn beschikbaar	2 Gronden naar verwachting op kortere termijn beschikbaar
Maatschappelijke haalbaarheid				
Participatie resultaat	Scoort met 1b beter	Scoort met 1a beter	Scoort lager dan overige locaties	niet meegenomen in participatie
	1	1	0	0



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

info@lochem.nl
www.lochem.nl