



Kernvisie Wonen Harfsen - Kring van Dorth





Lochem, juli 2022

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

Besluit gemeenteraad 18 oktober 2022

De gemeenteraad heeft de kernvisie Wonen Harfsen – Kring van Dorth vastgesteld als gemeentelijk beleid, niet met de status structuurvisie.

Locaties

De gemeenteraad besloot de locatie Reeveerweg-Oost als extra locatie toe te voegen aan de Kernvisie Harfsen – Kring van Dorth. Daarmee zijn voor Harfsen de toekomstige woningbouwlocaties: Harfsen-Zuidwest, Harfsen-West en Harfsen Reeveerweg-Oost.

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| 1. Inleiding | 5 |
| 1.1 Doel en opbouw van de kernvisie Wonen | 6 |
| 2. Woningbouwprogramma | 8 |
| 2.1 Woningbouwopgave gemeente Lochem 2021-2030 en verder | 8 |
| 2.2 Woningbouwopgave en programma kern Harfsen | 9 |
| 3. Woningbouwlocaties kern Harfsen | 11 |
| 3.1 Woningbouwlocaties Harfsen Zuidwest en West | 11 |
| Bijlagen | |
| 1. Reactienota voorontwerp kernvisie Wonen Harfsen - Kring van Dorth | |
| 2. Ruimtelijke analyse en keuze woningbouwlocaties | |



1. Inleiding

De gemeenteraad van Lochem heeft op 3 september 2018 de Woonvisie Lochem 2018-2025 vastgesteld. Hierin is op hoofdlijnen het woonbeleid weergegeven. Inmiddels (2021-2022) is de woningmarkt veranderd en is sprake van een grote(re) woningbehoefte dan opgenomen in de Woonvisie 2018-2025. Vanuit regioverband wordt gepleit voor meer woningbouw. De extra woningbouwopgave vraagt om herijking van een deel van de Woonvisie Lochem 2018-2025.

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

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

De kernvisies wonen voor de kernen, waaronder deze kernvisie Wonen kern Harfsen en Kring van Dorth, geeft inzicht in de beoogde woningbouwaantallen, verdeling en toekomstige woningbouwlocatie.

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



Figuur 1: Ligging kern Harfsen en Kring van Dorth

1.1 Doel en opbouw van de kernvisie Wonen

De gemeente Lochem realiseert zich dat de kracht van de kernen zit in het 'noaberschap'. Ondernemingszin en de betrokkenheid bij de leefbaarheid van de kernen zijn belangrijk. Vanuit wonen kan hieraan een bijdrage worden geleverd door gerichte toevoeging van woningen. De woningbehoefte is groot en bewoners uit de kernen geven aan graag in de eigen kern te willen wonen. De gemeente wil graag in gesprek blijven met de bewoners over de woningbouwopgave in de kernen. Gerichte toevoegingen kunnen een belangrijke bijdrage leveren, vooral waar het gaat om het voorzien in de woonbehoefte van de eigen bewoners.

Dit vormt ook een belangrijke aanleiding en doel voor de opstelling van de kernvisie wonen. We streven naar een goed woon- en leefklimaat voor Harfsen en Kring van Dorth. Vitale kernen, met een goed voorzieningenniveau vormt daarin een belangrijke basis. Een voorzieningen niveau afgestemd op de omvang en bevolkingssamenstelling van de kern Harfsen en Kring van Dorth. De bestaande, basale voorzieningen zoals de school, de supermarkt, 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.

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

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

Opbouw van de kernvisie Wonen Harfsen en Kring van Dorth

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

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

Een wijziging betreft de onderbouwing van de woningaantallen en onderliggende analyses, die in deze kernvisie Wonen kort worden benoemd. In het addendum van de woonvisie 2018-2025 “Strategische keuze woningbouw” (vastgesteld 8 maart 2022) zijn de analyses en keuze voor aantal woningen onderbouwd. In deze kernvisie geven we inzicht in het beoogde woningbouwprogramma voor de hele gemeente Lochem en specifiek voor de kern Harfsen. Daarnaast benoemen we de aantallen en de woningbouwlocaties

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

Naast programma gaat het nu ook om de locatiekeuze. In het voorontwerp is uitgegaan van verschillende potentiële woningbouwlocaties, opgenomen in de zogenaamde zoekzones woningbouw 2030 e.v. In het ontwerp van de kernvisie Wonen Harfsen Kring van Dorth is een keuze gemaakt voor de woningbouwlocatie Harfsen Zuidwest en West. De toelichting is daarop afgestemd. Een uitgebreide ruimtelijke analyse is terug te vinden in bijlage 2. De conclusies zijn verwerkt in deze kernvisie.



2. Woningbouwprogramma

2.1 Woningbouwopgave gemeente Lochem 2021-2030 en verder

De (regionale) woningbouwopgave

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

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

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

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

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

Plancapaciteit

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Woningbouwopgave en programma kern Harfsen

Harfsen

Voor Harfsen is in 2021 sprake van één woning minder ten opzichte van 2020.

Per 1 januari 2022 zijn plannen bekend voor een netto toevoeging (nieuwbouw minus sloop) van 35 woningen. Dit betreft met name de woningen in Heideveld en de transformatielocatie de Wever (hoek Reeveerweg- Lochem-seweg).

Onderstaande tabel geeft inzicht in de fasering van de 35 woningbouwplannen in Harfsen voor 2022-2030. De plannen voor 12 woningen in fase 1A, 1B en 2A zijn hard. De 23 woningen in de plannen in fase 4A en 4B vallen onder de zachte plancapaciteit, we mogen er niet zomaar vanuit gaan dat deze plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden.

| Planologische planstatus woningbouwplannen 2022-2030 (netto: nieuwbouw minus sloop) | Harfsen |
|---|--------------|
| 1A - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk (rechtstreeks bouwtitel). | 11 |
| 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. | 1 |
| 3 - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is in voorbereiding maar nog niet vastgesteld door de gemeenteraad. | 0 |
| 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. | 14 |
| 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. | 9 |
| TOTAAL BEKENDE LOCATIES | 35 |
| PM: Nog onbekende transformatieplannen, FAB's en woningsplitsing | pm |
| TOTAAL VERWACHTE PLANCAPACITEIT | 35+pm |

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

Bovenop de 35 woningen in bestaande plannen is de ambitie voor Harfsen ca. 75 extra woningen tot 2030. Dit totaal van 110 woningen vormt circa 7,5 % van het totaal aantal nieuwe woningen in de gemeente en is iets meer dan het percentuele aandeel inwoners in Harfsen en Kring van Dorth binnen de gemeente .

De behoefte aan woningen in Harfsen is ook tot uiting gekomen in een enquête die door de werkgroep ‘starterswoningen in Harfsen’ is uitgevoerd onder 104 respondenten. Allemaal jongeren, waarvan ca. 80 aangeven in Harfsen te willen (blijven) wonen en ca. 24 mogelijk dit van plan is.

De enquête geeft een duidelijk beeld dat huidige jonge bewoners ook in de toekomst graag in Harfsen blijven en in de kern nieuwbouw willen betrekken. Uit de enquête is geen directe woningbehoefte in aantallen te herleiden. Algemene conclusie is dat ook deze enquête de behoefte aan woningen onderschrijft. Betaalbaarheid van de starterswoningen is een belangrijk punt onder de jongeren.

Kring van Dorth

Voor Kring van Dorth wordt niet voorzien in nieuwe woningen.

Woningbouwprogramma, typen en prijsklassen kern Harfsen

We bouwen voor diverse doelgroepen, enerzijds om doorstroming te bereiken, anderzijds om in de kwalitatieve behoefte te voorzien. Sturing is nodig om in de huisvesting van lage inkomens en middeninkomens te voorzien.

In het addendum op de woonvisie 2018-2025 ‘Strategische keuzes woningbouw Lochem’ hebben we een verdeling in prijsklasse opgenomen. Deze verdeling geldt voor alle kernen in de gemeente Lochem. Wanneer noodzakelijk kan per kern maatwerk geleverd worden:

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

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

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

We zetten de uitvoering van de locaties in Harfsen in op de voorgestelde percentages uit het addendum. Voor de nieuwe uitbreidingslocaties bestaan ruimtelijk mogelijkheden maatwerk te leveren in het woningbouwprogramma. In de verdere uitvoeringsfase streven we naar een hoger aandeel in het goedkopere segment. Samen met de onze partners (waaronder de corporaties) én de initiatiefnemers leveren we maximale inspanning voor meer goedkopere woningen en een goed ruimtelijk en financieel uitvoerbaar woningbouwplan.



3. Woningbouwlocaties kern Harfsen

De komende jaren zien we voor de kern Harfsen een aantal mogelijke transformatielocaties. Een paar daarvan zijn benoemd in hoofdstuk 2. Voor de kern Harfsen is een ruimtelijk onderzoek uitgevoerd naar de potentiële woningbouwlocaties in uitleggebiëden. In bijlage 2 is de rapportage van dit onderzoek weergegeven. Daarin zijn drie potentiële woningbouwlocaties opgenomen, waar de ca 75 woningen tot 2030 gerealiseerd zouden kunnen worden. We zien voor Harfsen geen grotere inbreidingslocaties.

Op basis van een ruimtelijke analyse hebben wij vier locaties vergeleken en beoordeeld. De locatie Harfsen Zuidwest en West hebben de voorkeur als toekomstige woningbouwlocatie tot 2030. De overige locatie Harfsen Noord (noordelijk Lochemseweg) scoort op verschillende beoordelingscriteria lager. De analyse betekent niet dat deze locatie niet geschikt zou zijn voor toekomstige woningbouw. De locatie scoort alleen lager ten opzichte van de voorkeurslocatie Harfsen Zuidwest en West.

Na 2030 kan in de zoekzone woningbouw verder worden gezocht naar toekomstige woningbouwlocaties, met daarin ook de woningbouwlocatie Harfsen noordelijk Lochemseweg, die in deze eerste fase tot 2030 is afgevallen (zie ook bijlage 2, hoofdstuk 4 en 5).

We verwijzen naar bijlage 2, waarin het gehele (keuze)proces uitgebreid is verwoord en verantwoord. In dit hoofdstuk beperken we ons tot een beschrijving van de locatie Harfsen Zuidwest en West en de (ruimtelijke) randvoorwaarden, die bij een verdere ontwikkeling in acht moeten worden genomen.

3.1 Woningbouwlocatie Harfsen Zuidwest en West

Het toekomstige woongebied Harfsen Zuidwest is in onderstaand figuur 2 aangegeven. We kiezen voor een afronding aan de zuidwestzijde, waarin we een verbinding maken tussen beide gebieden. Historisch gezien is sprake van een heide ontginningsgebied, met bossages.



Figuur 2 - Toekomstig woongebied Harfsen Zuidwest en West

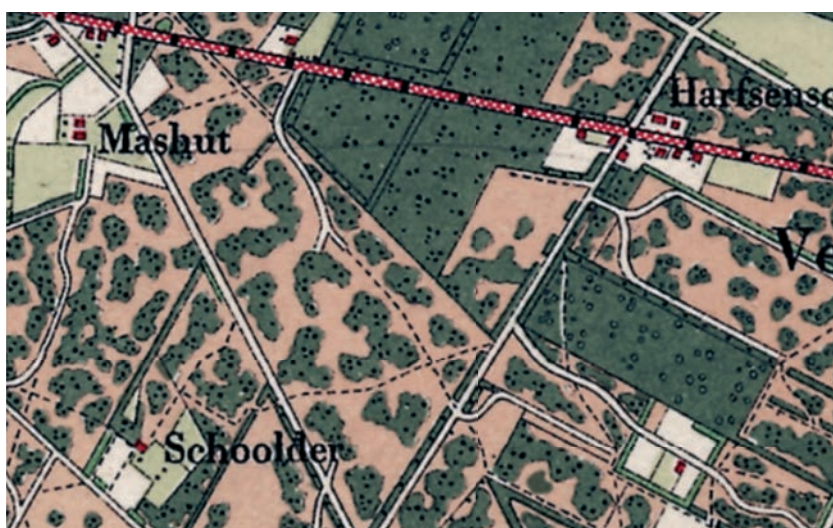
In figuur 3 is de situatie 1900 weergegeven, met de Jufferdijk als herkenningspunt. Ook het huidige deels bebouwde bosgebied tussen de (verlengde) Wilhelminalaan en de Lochemseweg is herkenbaar.

Bij de invulling van het toekomstige woongebied worden de aanwezige bospercelen gespaard. Ook het recreatieve pad (verlengde Wilhelminalaan) blijft daarin functioneren. Beide woongebieden West en Zuidwest worden ontwikkeld. Een doorgaande ontsluiting van de gebieden heeft de voorkeur. Hiermee ontstaat een aansluiting op de Lochemseweg en het Hazenveld (in Heideveld) op de Reeveerweg. De ontsluitingsweg doorkruist daarmee het huidige recreatieve pad (verlengde Wilhelminalaan).

Het recreatieve pad door het Hazenbos in Heideveld krijgt aansluiting op een nieuw recreatief pad annex langzaam verkeer verbinding door de nieuwe woonwijk.

Het zuidelijke deel van de kavel is bedoeld voor bijzondere woonvorm/gebouwen in openbaar groen. In dit zuidelijke deel streven we naar rafelranden, waarin het (buitengebied)landschap als het ware in de woonwijk overgaat in meer stedelijk groen. Langs de rand van het aanwezige bosgebied is ruimte voor meer traditionele bouw. Tussen het huidige Heideveld en de beoogde nieuwbouw wordt voorzien in een groenzone.

De westelijke kavel biedt ruimte voor meer traditionele bouw. De gasleiding ligt op de westelijke grens van dit perceel en wordt gevrijwaard van bebouwing.



Figuur 3 - Luchtfoto ca. 1925 Harfsen Zuidwest



Figuur 4 - Ruimtelijke hoofdstructuur Harfsen Zuidwest en West (illustratief).



Bijlage 1

Reactienota voorontwerp kernvisie Wonen Harfsen en Kring van Dorth

Versie juli 2022

Inhoudsopgave

| | |
|---|----------|
| 1. Inleiding | 3 |
| 2. Reacties participatieproces voorontwerp kernvisie Wonen Harfsen - Kring van Dorth | 4 |
| 2.1 Resultaten web enquête | 4 |
| 2.2 Resultaten open reacties en enquête reacties organisaties | 6 |
| 3. Conclusies en wijzigingen vanuit de participatie | 8 |



1. Inleiding

Het voorontwerp van de kernvisie Wonen Harfsen – Kring van Dorth was in de periode van 23 augustus tot en met 13 september 2021 beschikbaar voor participatie. Op 31 augustus en 8 september 2021 konden inwoners en andere belanghebbenden tijdens twee inloopavonden kennis nemen van de voorgenomen woningbouw tot 2030 en vragen stellen. Tot 13 september konden zij een reactie indienen, via de website door middel van een enquête of via een papieren versie van de enquête. Ook kwamen er reacties binnen via e-mail en brieven. In totaal zijn voor alle kernvisies wonen ca. 700 enquêteformulieren ingevuld en zijn 70 open reacties ontvangen. Voor de kernvisie Wonen Harfsen - Kring van Dorth zijn dit respectievelijk 151 enquêteformulieren en 2 open reacties. Relatief veel in relatie tot de omvang van de kern.

Door de werkgroep starterswoningen in Harfsen en omgeving is in 2022 een enquête gehouden waarin de behoefte aan (starters)woningen is gepeild. Op deze enquête hebben 104 respondenten gereageerd.

In hoofdstuk 2 worden de reacties op het voorontwerp kernvisie Harfsen – Kring van Dorth behandeld. Hoofdstuk 3 omvat de belangrijkste conclusies.



2. Reacties participatieproces voorontwerp kernvisie Wonen Harfsen – Kring van Dorth

2.1 Resultaten web enquête

De gepresenteerde aantallen en percentages zijn niet representatief voor de gehele bevolking van de kern Harfsen – Kring van Dorth. De enquêteresultaten geven een beeld van de meningen van de respondenten, maar kunnen en mogen niet één op één worden doorvertaald naar alle inwoners.

Dat laat echter onverlet dat de enquêteresultaten wel een beeld geven over het draagvlak voor woningbouw en de locaties.

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

Het aantal reactieformulieren voor de kernvisie wonen van Harfsen en Kring van Dorth bedraagt 151 stuks. Dit betreffen uitsluitend inwoners, geen organisaties. De helft van de reacties is anoniem.

Aantal woningen

De opvattingen over het aantal woningen zijn in Harfsen – Kring van Dorth zeer uitgesproken: een ruime meerderheid (57%) ziet graag méér dan het voorgestelde aantal woningen gebouwd worden. De meest genoemde reden daarvoor is de grote vraag naar woningen (41%), gevolgd door de wens om de kern vitaal te houden (24%) en het draagvlak voor de voorzieningen op peil te houden (23%).

Bijna een derde van de reacties (30%) vindt het voorgestelde aantal 'prima'. Daarmee komt het aandeel van de reacties dat voor het voorgestelde aantal woningen of méér kiest, op 87%.

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.

Een op de acht reacties (13%) ziet liever dat er minder woningen gebouwd worden. Als belangrijkste redenen daarvoor worden genoemd het ontzien van natuur en landschap (33%) en het voorkomen dat het karakter van de kern verandert (29%).

Ook in de enquête van de werkgroep starterswoningen in Harfsen onder jongeren komt een behoefte aan (starters) woningen voort. Van de 104 respondenten hebben 80 aangegeven in Harfsen en omgeving te willen (blijven) wonen.



Antwoorden respondenten op voorgesteld aantal woningen in kern Harfsen - Kring van Dorth

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

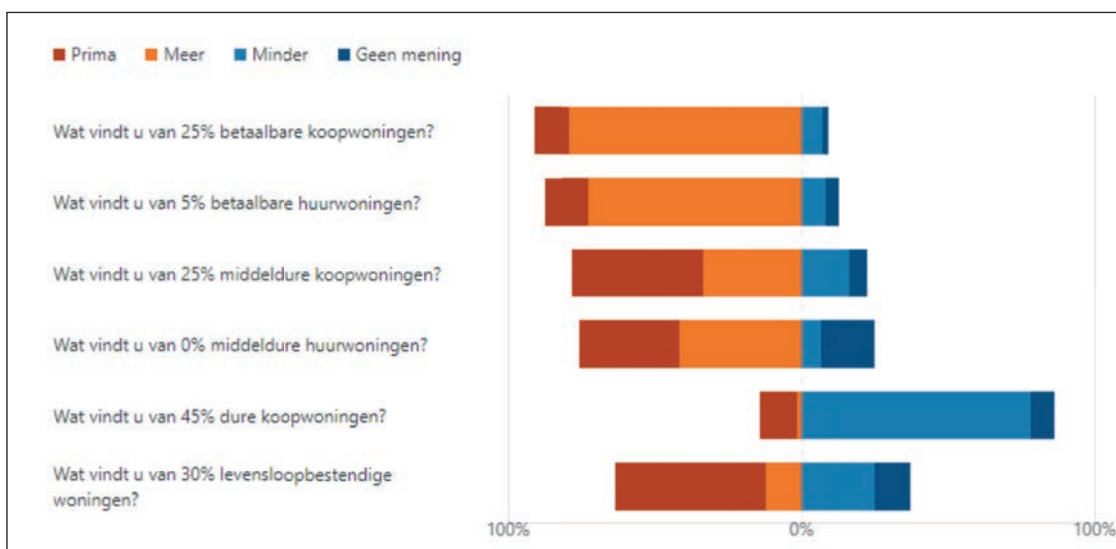
Tabel - Verdeling woningtype voorontwerp kernvisie Wonen Harfsen – Kring van Dorth²

Woningtypologie

Aan de respondenten is gevraagd hun mening te geven over de voorgestelde verdeling.

De teneur van de reacties is in Harfsen en Kring van Dorth, vergelijkbaar met de meeste andere kernen, vooral: programmeer meer betaalbare huur- en koopwoningen en minder dure koopwoningen. De groepen die deze reactie geven wat betreft de betaalbare woningen ('ik vind dat er meer woningen in die categorie gebouwd zouden moeten worden') vormen met zo'n drie kwart van de reacties een ruime meerderheid. Over de dure koopwoningen zijn de reacties even uitgesproken: 78% vindt dat er minder woningen in deze categorie gebouwd zouden moeten worden. Wat betreft de middel dure koopwoningen én de levensloopbestendige woningen is de groep die de voorgestelde percentages prima vindt, het grootst. Voor middel dure huur lijkt meer draagvlak dan verondersteld: 41% ziet graag (meer) woningen in dit segment gebouwd worden.

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



Mening respondenten over voorgestelde verdeling woningtypen opgenomen in voorontwerp kernvisie wonen Harfsen - Kring van Dorth.

De reacties komen kort samengevat neer op méér betaalbare en minder dure woningen. Ook de middeldure huur ziet men als kansrijk.

In de enquête van de werkgroep starterswoningen komt nadrukkelijk de behoefte aan betaalbare (starters)woning- en naar voren. De respondenten willen meer betaalbare woningen voor starters. Ook voor 1 of 2 persoons- huishoudens, dus wat kleinere woningen voor minder geld.

Respondenten van deze enquête geven aan dat de maximale prijs van een volledige woning ongeveer rond de € 300.000 ligt. Het middeldure segment, opgenomen in het voorontwerp kernvisie Wonen Harfsen en Kring van Dorth is daarmee al niet meer haalbaar voor de starters. Men pleit dan ook voor de verhoging van het aantal betaalbare woningen en is van mening dat het aandeel in het dure segment (45 % in het voorontwerp) te hoog is.

Locaties

De reacties op de twee voorgestelde locaties zijn in Harfsen en Kring van Dorth positief. De locaties 1 zuidwestelijk en westelijk van de kern Harfsen en 2 noordelijk Deventerweg komen op 77% respectievelijk 81% positieve reacties. In de toelichtende teksten wordt vaak aangegeven dat met woningbouw op locatie 1 agrarisch landschap verloren gaat, een locatie waar veel Harfsenaren met de hond wandelen. Het eerste argument wordt ook bij locatie 2 gebruikt, samen met de barrièrewerking van de Lochemseweg.

2.2 Resultaten open reacties en enquête reacties organisaties

Reacties op specifieke locaties

In de enquête was het voor respondenten mogelijk met open antwoorden, specifiek in te gaan op de drie voorgestelde uitbreidingslocaties. Eén reactie is door 24 bewoners ondertekend. In totaal gaat het dan om 26 reacties. De reacties van de omwonenden dragen argumenten aan tegen de locatie 1 (noordelijk Lochemseweg) die de directe woon- en leefomgeving van betreffende inwoner(s) aantast. Op hoofdlijnen geldt per locatie het volgende.

Locatie 1, zuidwestelijk en westelijk van de kern Harfsen

Door verschillende respondenten wordt het verlies aan natuur en landschapswaarden benoemd als nadeel. Een verlies van het verlengde van de Wilhelminalaan als recreatieve uitlooproute en het aanwezige bos wordt eveneens als nadeel benoemd. Specifiek wordt de kwaliteit van de Jufferdijk aangehaald door respondenten en de grote natuurwaarden in de directe omgeving.

Enkele respondenten melden dat nieuwe bewoners in Heideveld nu plots geconfronteerd worden met een verlies aan uitzicht en wooncomfort.

Locatie 2, noordelijk Lochemseweg

Voor locatie 2 wordt eveneens het verlies van natuur en met name landschap benoemd. Ook in relatie tot het groene buffergebied tussen de kern en de camping.

De barrièrewerking van de Lochemseweg wordt eveneens als nadeel benoemd. De verkeersveiligheid van overstekende kinderen richting school en voorzieningen wordt benoemd door enkele respondenten.

Algemene opmerkingen

Naast opmerkingen op de specifieke locaties is ook een aantal algemene opmerkingen geplaatst.

De structuur van Harfsen is vooral agrarisch en daarmee geheel anders dan de andere kernen. Meeste bewoners wonen buiten de kern. Volgens de insprekers zou het aantal nieuw te bouwen woningen gerelateerd moeten worden aan het aantal inwoners van iedere kern zonder daarbij de verspreid wonende inwoners te betrekken.

Op basis hiervan dringen de insprekers erop aan dat er in het totaal 42 woningen worden gebouwd inclusief de 36 woningen die al in de planvorming zijn betrokken.

Het risico van de hogedruk aardgastransportleiding (buisleiding A-511 en A 522) wordt genoemd en de aantasting van de ruimtelijke structuur. Vanuit dat laatste wordt gepleit voor een woninglocatie aan de zuidoostkant van Harfsen. Conform de huidige structuurvisie. Volgens enkele insprekers is lintbebouwing langs de Lochemseweg helemaal niet karakteristiek voor Harfsen en dus is de voorgestelde zoeklocatie niet logisch. De noordwesthoek van Harfsen is af, de zuidoosthoek daarentegen niet. Om een geconsolideerde bebouwingskern te creëren dient de bebouwingslijn aan de zuidoostzijde gesloten te worden.

Het overgangsgebied tussen de Lochemseweg en de Oude Larenseweg dient ook als visueel en ecologisch waardevol te worden aangemerkt. Er is sprake van levendige fauna.



3. Conclusies en wijzigingen vanuit de participatie



Opgenomen woningbouwlocaties in voorontwerp kernvisie Harfsen - Kring van Dorth

De reacties laten zien dat relatief veel respondenten instemmen met het voorgestelde aantal woningen (ca. 30 %) en een deel pleit voor meer woningen. Een ruime meerderheid (57%) ziet graag méér dan het voorgestelde aantal woningen gebouwd worden. Een kleiner deel (ca. 13%) pleit voor minder woningen.

De reacties op de voorgestelde locaties zijn in Harfsen – Kring van Dorth overwegend positief. De locaties scoren nagenoeg gelijk in de participatie. De locaties 1 zuidwestelijk en westelijk van de kern Harfsen en 2 noordelijk Lochemseweg komen op 77% respectievelijk 81% positieve reacties.

Voor beide locaties wordt het verlies van landschap en natuur relatief vaak als nadeel genoemd. Voor de zuidwestelijke en westelijke locatie wordt specifiek de recreatieve mogelijkheden die het gebied biedt genoemd als kwaliteit die niet teloor mag gaan. Voor de locatie noordelijk van de Lochemseweg wordt de oversteek van de Lochemseweg als specifiek nadeel benoemd.

De participatie leidt tot meer aandacht voor betaalbare woningen, afgestemd op de wensen vanuit de bevolking. Ook de enquêteresultaten van de werkgroep starterswoningen uit Harfsen en omgeving spelen daarin mee. De resultaten worden meegenomen in de afweging voor een locatie. De keuze wordt ook bepaald door ruimtelijke en financiële overwegingen. In de toelichting van de kernvisie Wonen Harfsen – Kring van Dorth is de afweging nader uitgewerkt. Vanuit de participatie is ingebracht dat beide locaties nagenoeg gelijk scoren.

De locatie oostelijk van de Reeveerweg, tegenover Wilhelminalaan, Calunahof, is ingebracht als alternatief en meegenomen in de afweging en keuze voor toekomstige woningbouw. De ligging van de gasleiding, westelijk van de kern, maakt dat de meest zuidwestelijke kavel binnen zoekgebied 1 niet bebouwd kan worden. Deze kavel is niet langer meegenomen in de afweging en keuze voor nieuwe woningbouwlocaties.



Bijlage 2

Ruimtelijke analyse en keuze woningbouwlocaties Harfsen - Kring van Dorth

WONINGBOUW MOGELIJKHEDEN KERNVISIE HARFSEN

BIJLAGE 2

RUIMTELIJKE ANALYSE EN KEUZE WONINGBOUWLOCATIES KERNVISIE WONEN HARFSEN – KRING VAN DORTH

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.401

IDnr.

Datum : juli 2022

Versie : 4

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

INHOUD VAN DE TOELICHTING

| | | |
|----------|--|-----------|
| 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 | CONCLUSIES..... | 5 |
| 3 | ZOWEKZONES WONINGBOUW KERN HARFSEN | 7 |
| 3.1 | STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN | 7 |
| 3.2 | ZOEKZONE WONINGBOUW 2030 EN VERDER..... | 8 |
| 3.3 | CULTUURHISTORIE EN LANDSCHAP..... | 12 |
| 3.4 | ÉCOLOGIE..... | 14 |
| 3.5 | MILIEU..... | 15 |
| 4 | KEUZE UITBREIDINGSGEBIEDEN | 16 |
| 4.1 | ZOEKGEBIEDEN TOT 2030..... | 16 |
| 4.2 | BEORDELING EN WEGING LOCATIES..... | 17 |
| 5 | RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN WONINGLOCATIES TOT 2030; HARFSEN ZUIDWEST EN WEST..... | 22 |
| 6 | AFWEGINGSCRITEIA EN SCORES | 2 |

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

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

Beide beleidsdocumenten vormen een belangrijk kader voor de keuze van nieuwe woningbouwlocaties. Voor de Kern Harfsen wordt, aanvullend op de bestaande plannen, uitgegaan van ca. 75 nieuwe woningen in de periode tot 2030.

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

Voor de kern Kring van Dorth wordt niet voorzien in nieuwe woningbouwplannen. In deze ruimtelijke analyse is dan ook geen studie verricht naar nieuwe woningbouw mogelijkheden voor Kring van Dorth.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied gevisualiseerd. De ruimtelijke studie concentreert zich op eventuele woningbouw mogelijkheden rond en in de bestaande bebouwde kern Harfsen.



Figuur 1 Ligging plangebied

2 RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1 Historie

2.1.1 Ontwikkeling Harfsen van 1900 tot 2020



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

Bepalend voor de ontstaansgeschiedenis van Harfsen zijn de verplaatsing van de kern in noordelijke richting, landschappelijke elementen als de Harfsense Enk, Emsbroek en de bossen ten noordwesten hiervan en de weg van Deventer naar Lochem (Lochemseweg). Van oorsprong is Harfsen ontstaan ten noorden van de Harfsensche beek op de overgang van het beekdal naar de hogere gronden. Door de ontginningen is de bebouwing in noordelijke richting verschoven en ontstond lintbebouwing langs de Lochemseweg, Reeveerweg en Bielderweg. Andere ontwikkelingen door de ontginning zijn het ontstaan van bospercelen en bebouwing op de enk, die functioneel minder belangrijk werd. Belangrijke ingrepen in de omgeving vormden de aanleg van de spoorlijn Zutphen-Hengelo en het Twentekanaal. In 1945 is het oude Harfsen verwoest en later gedeeltelijk herbouwd. Van een kern is dan geen sprake meer. De bebouwing concentreert zich in het nieuwe Harfsen.

In de naoorlogse ontwikkeling vallen vooral de woonuitbreidingen op. Door het toevoegen van compacte woonbuurten aan de westkant werd de lintbebouwing aan de Lochemseweg verzaaid. Aan de zuidrand dringt een woonbuurt de bospercelen

ín. Later gebeurt dít ook aan de noordzijde. Recent is de zuidelijke uitbreiding Heideveld gerealiseerd.

2.1.2 Stedenbouwkundige structuur



Figuur 3. Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Harfsen is een ontginningsdorp gelegen in een overwegend agrarisch gebied. De Lochemseweg is de belangrijkste verkeersas en heeft voor een groot deel bijgedragen aan de ontwikkeling van de kern Harfsen. Rondom de aansluiting van de Reeveerweg op de Lochemseweg is sprake van een gevarieerde bebouwing met uiteenlopend gebruik. Naast woningen en winkels komen er bedrijven en horecagelegenheden voor. Dit gebied is het oudste deel van Harfsen en vormt het hart van het dorp.

Ten zuiden en noorden van de Lochemseweg zijn de woonbuurten Nuisvelderbos en Callunahof gelegen. De buurt bestaat uit vrijstaande woningen met een lage kap of een plat dak. Door de aanwezigheid van veel groen en de schuin op de weg gesitueerde woningen heeft deze woonbuurt een vriendelijk, maar introvert karakter.

Ten oosten van de Reeveerweg is een andere woonbuurt van Harfsen gelegen. Deze woonbuurt is zeer divers van karakter. Zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte laat een grote verscheidenheid zien. De bebouwing varieert van vrijstaand tot rijenwoningen, zowel laag als hoog.

2.2 Conclusies

Uit voorgaande analyse kunnen een aantal karakteristieken voor de Kern Harfsen worden gedestilleerd.

Ruimtelijke karakteristieken kern Harfsen:

- Door de ontginningen is de bebouwing in noordelijke richting verschoven en ontstond lintbebouwing langs de Lochemseweg, Reeveerweg en Bielderweg.

Hierdoor is de aanvankelijke oost-west gerichte bebouwingsontwikkeling in noord-zuidelijke richting doorgezet

- Veel bebouwing heeft in het verleden in de bosgebieden plaatsgevonden.
- De kwaliteit van Harfsen wordt grotendeels bepaald door het omliggende landelijke gebied. Met name de aanwezige bospercelen worden gewaardeerd. Ook de overgangen van het dorp naar het omliggende landschap vormen een kwaliteit van Harfsen

3 ZOEKZONES WONINGBOUW KERN HARFSEN

3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor het zoeken naar mogelijke uitbreidingslocaties is een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn onder meer gebaseerd op de analyse van de in het voorgaande hoofdstuk beschreven ruimtelijke karakteristieken. Uitgangspunt is nieuwbouw voor ca. 70 woningen. Afgestemd op de Woonvisie 2018-2025 en de herijking opgenomen in de "Strategische keuzes woningbouw" en vastgesteld 8 maart 2022.

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

Transformeren en inbreiden in bestaand stedelijk gebied gaat voor uitbreiden

Mogelijkheden zijn zogenaamde transformatie- en inbreidingslocaties.

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

Onduidelijk is in welke mate dit in de toekomst plaats zal vinden. Veelal gaat het om incidentele situaties, waarin eigenaren/initiatiefnemers vragen om medewerking voor omzetting naar wonen. Binnen de kern Harfsen is begin 2022 sprake van twee direct aanwijsbare situaties, waar naar verwachting sprake zal zijn van een (grootschalige) transformatie naar wonen. 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. Voor Harfsen is een mogelijke ontwikkeling van de locatie Buitenlust en de daartegen overliggende planvorming voor het gebied in de hoek van de Reeve- en Lochemseweg een voorbeeld van een mogelijke transformatielocatie. Zoals al 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 Harfsen – Kring van Dorth).

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 Harfsen zijn geen groengebieden aanwezig die voor inbreiding in aanmerking komen.

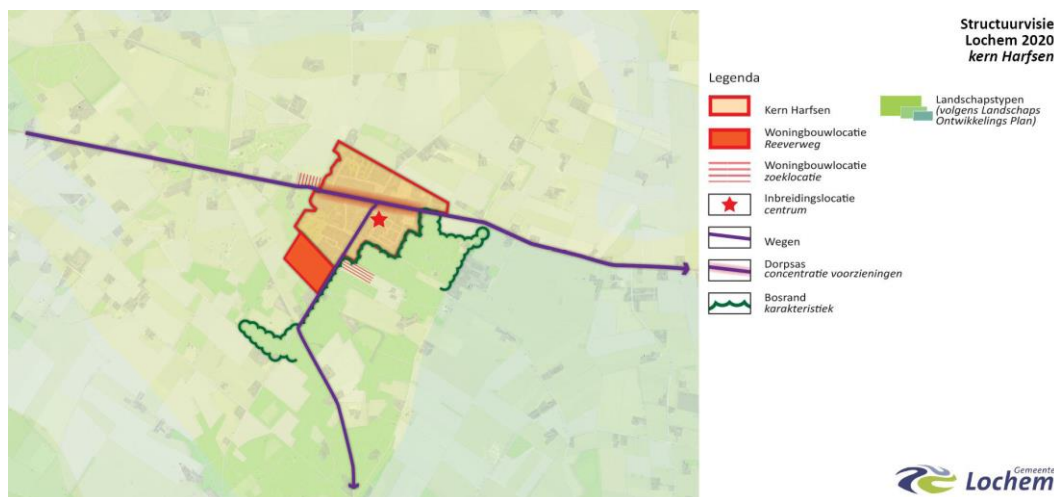
Dit betekent dat nieuwe woningbouwlocatie(s) voor de ca. 75 woningen tot 2030 voornamelijk buiten het bebouwd gebied vorm moeten krijgen.

3.2 Zoekzone woningbouw 2030 en verder

Uitgangspunten nieuwe uitbreidingen

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

De mogelijke stedenbouwkundige uitbreidingen moeten direct passen binnen en aansluiten op de stedenbouwkundige structuur.



Figuur 4. Ruimtelijke uitgangspunten structuurvisie Lochem 2020

Daarnaast is voor Harfsen beleid geformuleerd in de huidige structuurvisie. Ten aanzien van uitbreiding is een duidelijke keuze gemaakt voor de zuidwestzijde van het dorp. Deze uitbreiding Heideveld aan de Reeveerweg is evenals de inbreidingslocatie inmiddels gerealiseerd. Langs de Lochemseweg, direct westelijk van de bebouwing aan de Nuisvelderbos is toekomstige woningbouw gedacht. Hetzelfde geldt voor een kavel zuidoostelijk van de kern, tegenover Wilhelminalaan-Calunahof, aan de Reeveerweg. Die kavel is echter te klein voor het realiseren van de beoogde woningaantallen. Ook kunnen we concluderen dat de maatvoering (lange smalle kavel) bij een woonontwikkeling zal leiden tot een zeer beperkte verkavelingsmogelijkheid. Deze kavel wordt dan ook niet gezien als toekomstige uitbreidingsmogelijkheid. Voor Harfsen betekent dit dat een keuze voor toekomstige woningbouw afwijkt van de bestaande Ruimtelijke Structuurvisie Lochem 2012-2020. Voor zover het gaat om de kavel tegenover Wilhelminalaan-Calunahof, aan de Reeveerweg.

Voor de nieuwe woningbouw uitbreiding 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.

Uitgangspunten nieuwe uitbreidingen

- Harfsen beschikt niet over een sterk herkenbare dorpskern. De aanwezige centrumvoorzieningen bevinden zich weliswaar nagenoeg allemaal langs de hoofdader van het dorp, de Lochemseweg, echter zijn de voorzieningen verspreid gelegen. 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 en een oost-west richting ligt daarin voor de hand. Bij voorkeur wordt de afronding van het dorp in oost-westelijke richting gezocht.

- De kwaliteit van Harfsen wordt grotendeels bepaald door het omliggende landelijke gebied. Met name de aanwezige bospercelen worden gewaardeerd. Ook de overgangen van het dorp naar het omliggende landschap vormen een kwaliteit van Harfsen. 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 Harfsen. Gestreefd wordt dan ook naar het afronden van het dorp met buurten met een relatief ruime groene opzet en waarin een verweving tussen bebouwing en landschap tot uiting komt.
- 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. Langs de doorgaande wegen streven we naar het dorpse en open karakter. Rijenwoningen langs deze randen worden als minder passend gezien.
Een nieuwe woningbouwlocatie moet 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. Gestreefd wordt naar aansluiting bij de bestaande bebouwing(structuur) en goede inpassing in landschap.

Woningbouwmogelijkheden zoekzone tot 2030 en verder

In figuur 5 is de zoekzone voor toekomstige woningbouw aangegeven. Gekozen wordt voor een toekomstige woningbouwzone die een westelijke afronding van de kern tot gevolg heeft.



Figuur 5. Visiekaart zoekgebieden tot 2030 en verder uitbreiding woningbouw Harfsen.

Harfsen heeft vanuit landschappelijk oogpunt meerdere mogelijke uitbreidingsrichtingen. Echter kennen de verschillende uitbreidingsrichtingen andere beperkingen, waardoor enkele uitbreidingsrichtingen bij voorbaat moeten worden uitgesloten als het gaat om potentiële woningbouw.

Aan de zuidoostzijde van Harfsen vormen de graslanden c.q. open ruimten tussen de hier aanwezige bossen landschappelijk waardevolle tot zeer waardevolle eenheden. De kwaliteiten van het boscomplex zijn matig te noemen. De bosgebieden behoren tot het Gelderse NatuurNetwerk (GNN).

Het gebied aansluitend aan de meest noordwestelijke bebouwing van Harfsen heeft te maken met de invloedssfeer van een aantal grote agrarische bedrijven. Hoewel vanuit landschappelijk oogpunt geen bedenkingen bestaan tegen deze locatie, is woningbouw in ieder geval op de korte en middellange termijn uitgesloten. Ook de aansluiting op de bestaande woonbebouwing is hier lastiger. Hetzelfde geldt in feite voor overgangsgebied ten noordoosten, waarbij aanvullend moet worden opgemerkt dat overschrijding van de Oude Larenseweg met woningbouw een heldere structuur van het dorp ondermijnt.

Het overgangsgebied ten noordoosten (ten zuiden van de Oude Larenseweg) is een gebied dat goed aansluit op de huidige structuur van het dorp. Echter kent deze uitbreidingsrichting enkele belemmeringen in de vorm van verkeerslawaaï, de hinder van bestaande bedrijven ten noorden van de Lochemseweg en de aanwezigheid van bosgebieden.

Hoewel deze overgangsgebieden op het gebied van landschappelijke aspecten waardevol worden genoemd, bieden de overgangsgebieden ten zuidwesten en zuidoosten uitbreidingsmogelijkheden die kunnen worden benut en niet te maken hebben met enige vorm van belemmeringen. Met uitzondering van de gastransportleiding, waarvoor een bebouwingsvrije zone van toepassing is.

In het gebied ten zuidwesten komen enkele bospercelen voor, die in stand moeten worden gehouden.

Het gebied ten zuidoosten wordt gekenmerkt door een aantal open ruimten in een vrij aaneengesloten bosgebied.

Bebouwing in zuid-oostelijke richting is vanuit planologisch oogpunt mogelijk, maar betekent bouwen in het natuurnetwerk. Door de waarde die toegekend is aan het Gelders Natuurnetwerk is een compacte uitbreiding aan deze zijde uitgesloten.

Het uitbreidingsgebied dat overblijft is beperkt van omvang. In het participatietraject is deze locatie ingebracht als alternatieve mogelijkheid. De locatie, tegenover Wilhelminalaan-Calunahof is als alternatieve woonlocatie opgenomen en afgewogen ten opzichte van de overige locaties (zie navolgend hoofdstuk).

De zoekgebieden aan de (zuid)westzijde blijven over voor mogelijk ontwikkelingslocaties. Voor deze locaties geldt het eerder genoemde uitgangspunt. Er kunnen op deze locaties alleen ontwikkellocaties, passend in het landschap worden gerealiseerd.

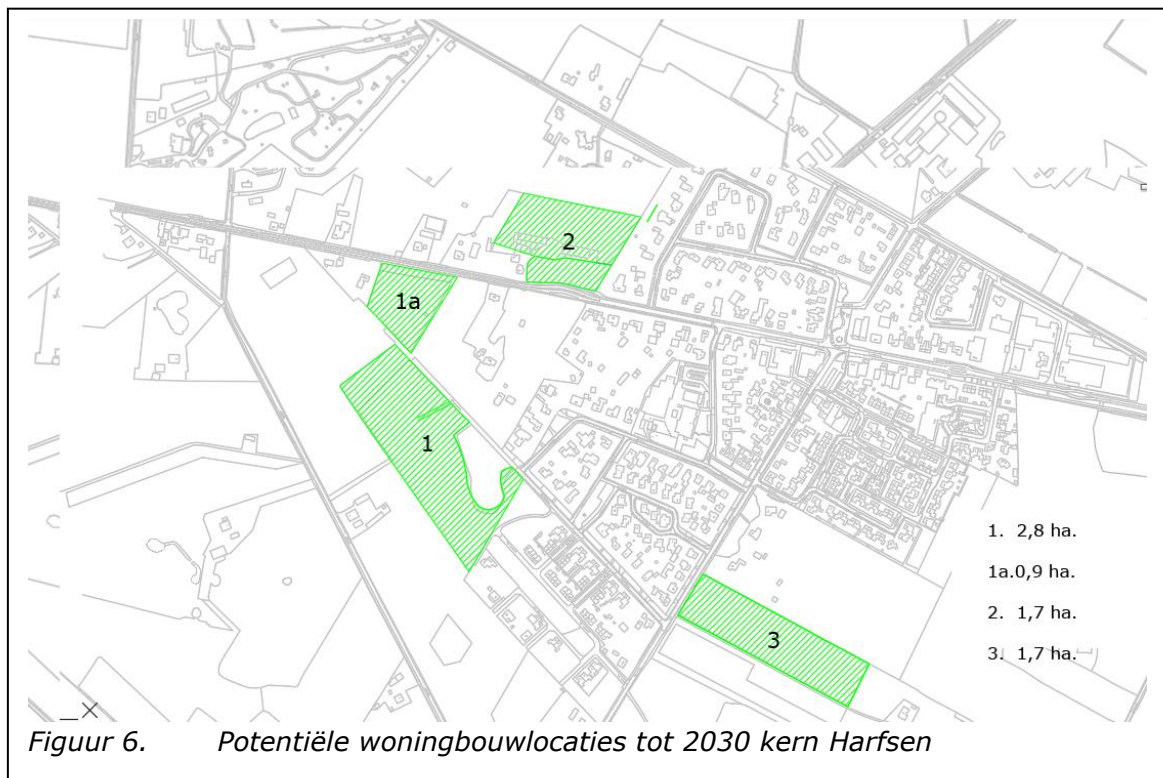
Met de (zuid)westelijke uitbreidingszone én de zone direct noordelijk van de Lochemseweg richting de bestaande bebouwing aan de Nuisvelderbos ontstaat een afrondingszone rondom het dorp.

Voor Harfsen wordt uitgegaan van drie potentiële woningbouwlocaties tot 2030.

In totaal wordt uitgegaan van ca. 75 nieuwe woningen voor de komende 10 jaar tot 2030. Zoals voornoemd is de locatie zuidoost aan de Reeveerweg (tegenover Calunahof) in het participatietraject ingebracht als potentiële locatie.

Het gaat om navolgende potentiële toekomstige woongebieden:

- De gehele zuidwestelijke rand vanaf de uitbreiding Heideveld tot de Lochemseweg. Totale oppervlak bedraagt ca. 3,7 ha. De bestaande bosgebieden in dit gebied blijven intact. De bestaande gasleiding westelijk van Harfsen heeft als gevolg dat de locatie 1a voor een klein deel niet bebouwd kan worden. De leiding heeft ook tot gevolg dat de weide in de oksel van 1 en 1a niet meegenomen is in de verdere afweging. De leiding loopt midden over dit perceel en kan niet worden bebouwd.
- De noordwestelijke rand, noordelijk van de Lochemseweg en aansluitend op het Nuisvelderbos.. Totale oppervlakte is ca. 1,7 ha.
- De locatie zuidoostelijk van de kern, tegenover Wilhelminalaan – Calunahof aan de Reeveerweg. Deze locatie is ingebracht vanuit het participatietraject en is ook opgenomen als mogelijke uitbreidingslocaties in de structuurvisie. Oppervlak is ca. 1,7 ha.



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

3.3 Cultuurhistorie en landschap

Cultuurhistorie

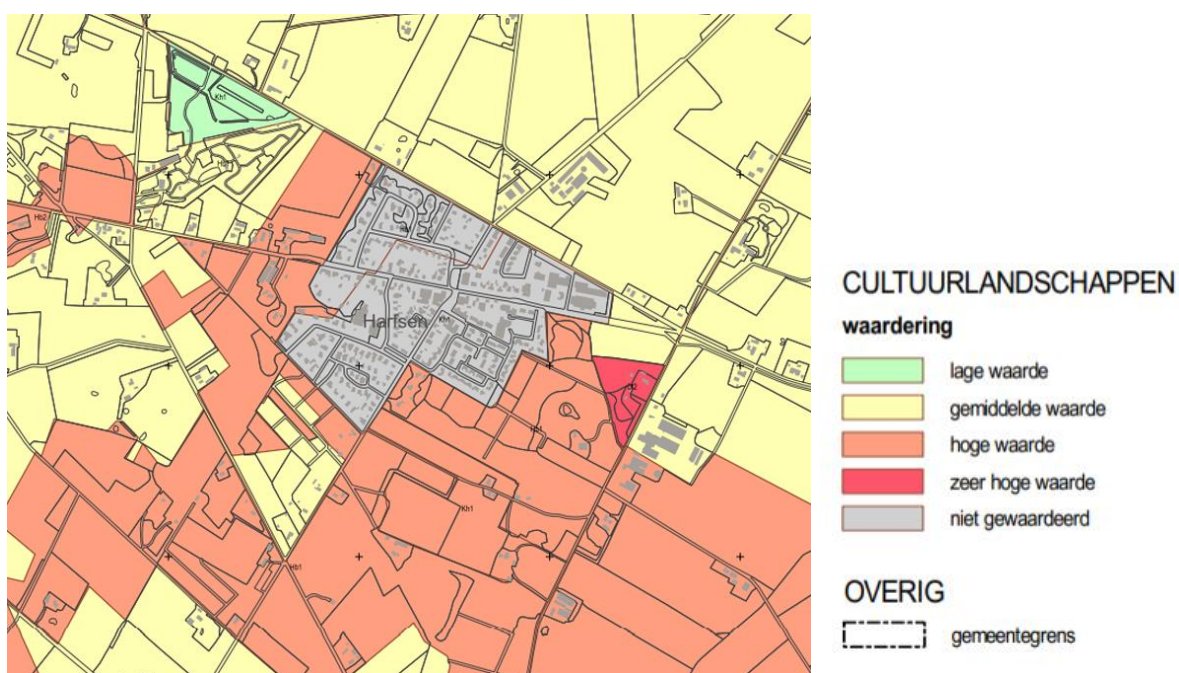
Op basis van de cultuurhistorie en landschapstypologie is gezocht naar mogelijke uitbreidingslocaties. De keuze voor de locaties wordt bepaald door de volgende uitgangspunten:

- Uitbreiding is niet mogelijk in gebieden met zeer hoge cultuurhistorische waarde,
- Uitbreiding is mogelijk in gebieden met hoge en middelhoge waarde, met inachtneming van aanwezige waardes. De waardes dienen te worden versterkt en uitbreiding dient op een kleinschalige wijze te worden gerealiseerd.
- Uitbreiding is het meest geschikt in gebieden met lage waarde.
In deze gebieden dient vooral veel aandacht te worden besteed aan versterking van landschapskwaliteiten door versterking van natuur en landschapswaarden (bv. Inpassing van randen, natuurlijke recreatiegebieden, terugbrengen oude wegenstructuur, natuurlijke waterlopen).

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

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

In de cultuurhistorische waardenkaart is vooral aandacht besteed aan het zichtbare, landschappelijke en gebouwd 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.



Figuur 7 Waardering historisch cultuurlandschap. bron; cultuurhistorische waardenkaart Lochem, RAAP 2018.

Landschap

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

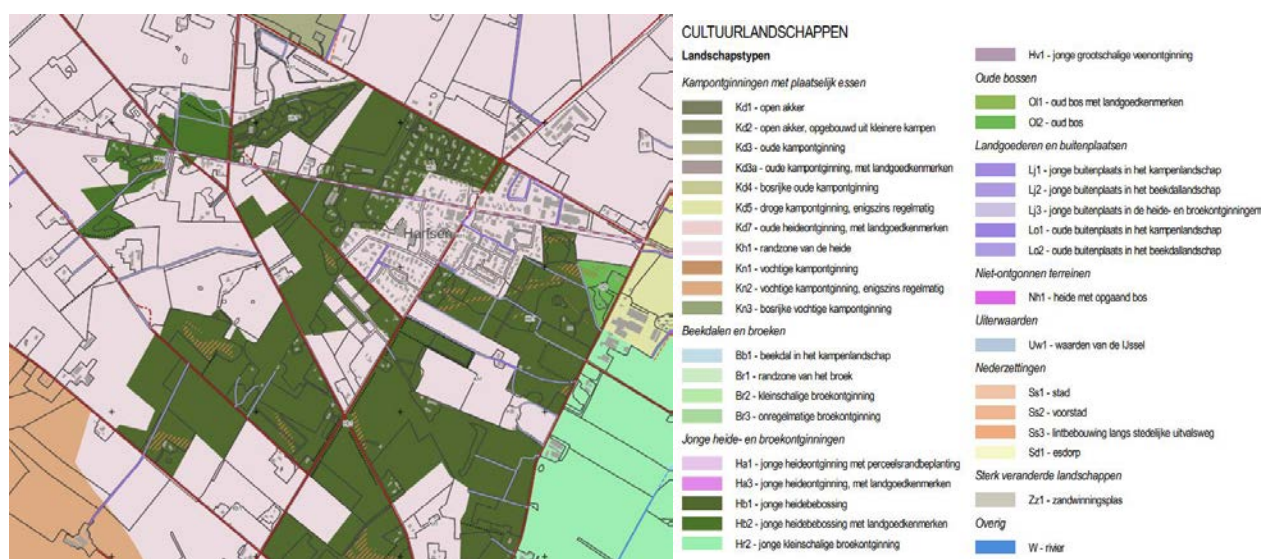
Landschapstypologie wordt immers grotendeels gevormd door het oorspronkelijke cultuurlandschap.

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

Rondom Harfsen is sprake van wisselende cultuurhistorische waarden

Ten zuidwesten en oosten van Harfsen is sprake van een hoge waardering als gevolg van de jonge heidebebossing, aangeduid met Hb1 in navolgende figuur 'historisch cultuurlandschap' (groen). Binnen deze zone liggen een aantal gebieden met een gemiddelde waardering, als gevolg van de randzone van de heide, aangeduid met Kh1 in navolgende figuur 'historisch cultuurlandschap' (lichtpaars). Ditzelfde geldt voor het gebied ten noorden van Harfsen, waar eveneens sprake is van een gemiddelde waardering.



Figuur 8. Historisch cultuurlandschap.
bron; cultuurhistorische waardenkaart Lochem, RAAP 2018.

Het primaire doel van de verdeling van de heide was om dit land om te zetten in productieve grond, in de eerste plaats landbouwgrond. In de gemeente Lochem werden deze ontginningen zowel uitgevoerd in wat we eerder als 'randzone van de heide' betitelden als in de gebieden die we als jonge heideontginning hebben aangeduid. De facto vormen de jonge heideontginningen van dit type de rond 1850 nog volledig onontgonnen kernen van de veel grotere woeste gronden zoals die

omstreeks 1800 hadden bestaan. Naast dit landschapstype Ha1 moet dus feitelijk ook het landschapstype Kh1 (randzone van de heide) worden meegenomen voor dit verhaal.

Kenmerkend van al deze ontginningen is vooral de rationele structuur. Weliswaar hebben we 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 Harfsen, 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.

3.4 Ecologie

Voor dit locatieonderzoek is geen algemeen gebiedsdekkend ecologisch onderzoek uitgevoerd.

Op basis van algemene kennis kan een algemeen beeld worden gegeven in de (on)mogelijkheden vanuit ecologisch perspectief.

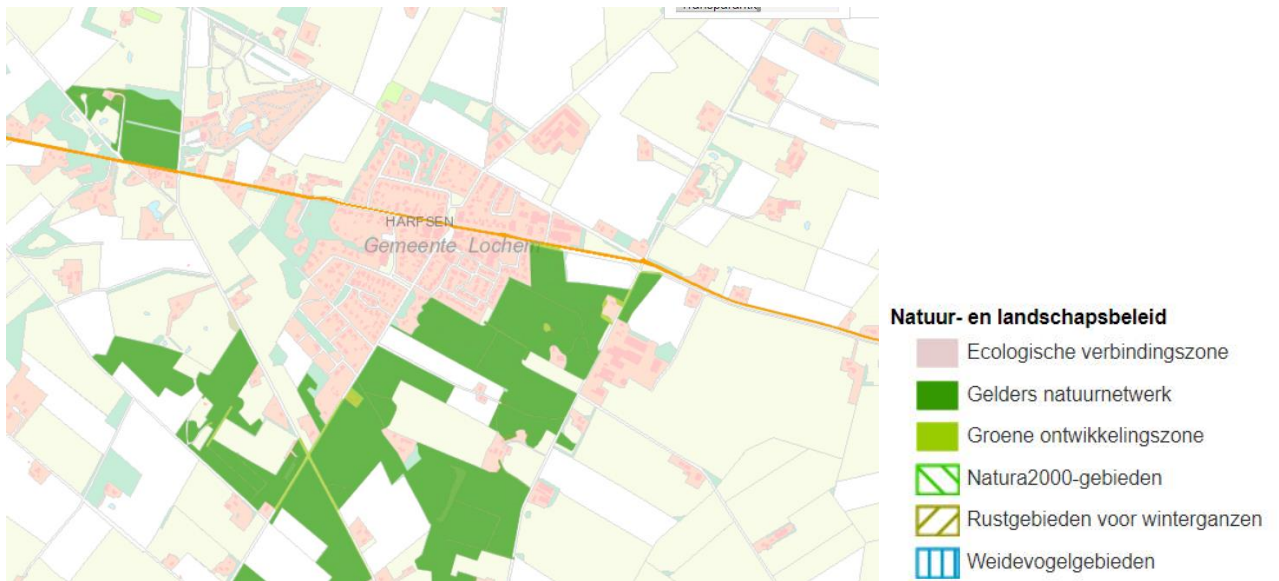
Uitgangspunt is niet bouwen in het Gelders natuur netwerk.

Dat maakt dat bouwen aan de oost en zuidoostzijde van de kern niet opportuun.

De natuurwaarden in de zuidwestzone zijn met name aanwezig in de bestaande bosgebieden, ter plaatse en de afwisseling tussen open en geslotenheid.

Een relatief grootschalige woningbouwlocatie kan een mogelijk afbreuk van het landschapsbeeld in dit zuidwestelijke deel tot gevolg hebben.

Met meer kleinschalige woningontwikkeling kan echter worden gezorgd voor een optimale landschappelijke inpassing, een goed woon- en leefmilieu en Voor de overige gebieden rondom Harfsen kunnen alleen kleinere ontwikkellocaties, passend in het landschap worden gerealiseerd



Figuur 9 Gelders Natuur Netwerk

3.5 Milieu

Bedrijven

Voor mogelijke nieuwbouwlocaties in Harfsen' zijn er geen bedrijven in de directe omgeving die woningbouw niet mogelijk maken. Met uitzondering van agrarische bedrijven aan de noordzijde van de Oude Larenseweg.

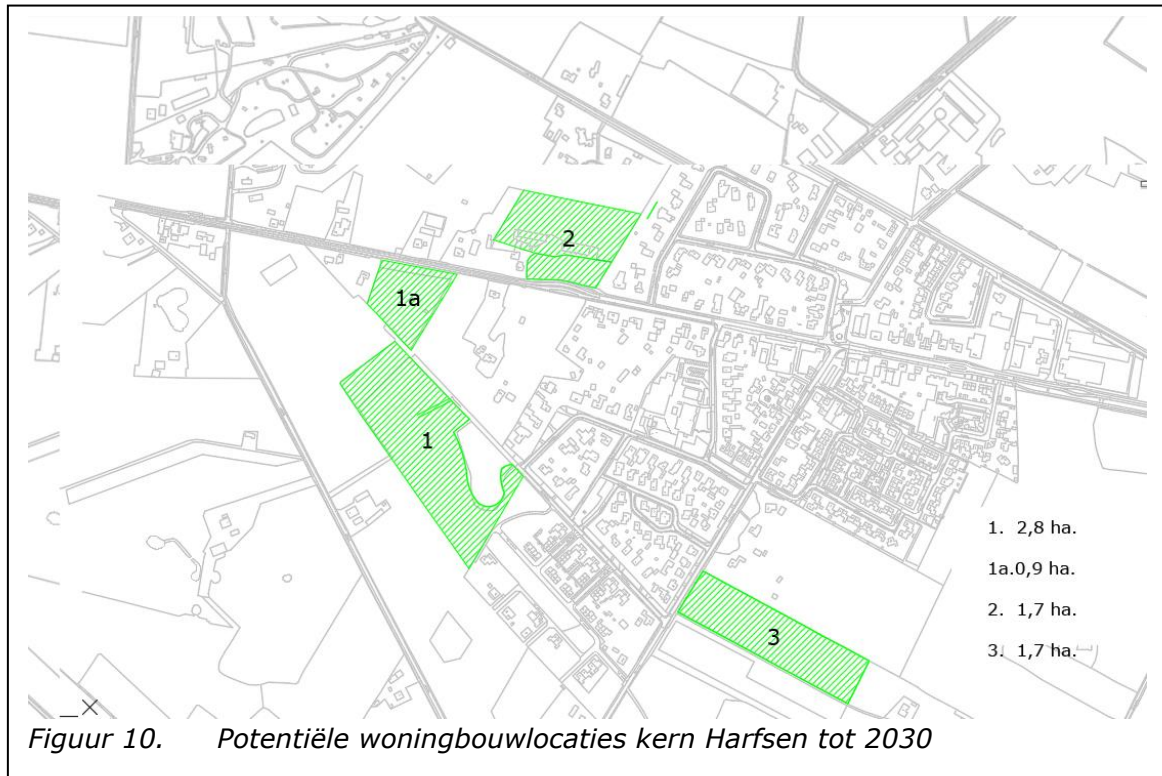
Geluid

Wegverkeerslawaaï als gevolg van het verkeer op de Lochemseweg kan gevolgen hebben voor de woningbouw. Met de nodige maatregelen hoeft dit op voorhand geen onoverkomelijke problemen opleveren.

4 KEUZE UITBREIDINGSGBIEDEN

4.1 Zoekgebieden tot 2030

Voor de kern Harfsen wordt uitgegaan van ca. 70 woningen.



De potentiële woningbouwlocaties zijn groter dan benodigd voor de bouw van ca 70 woningen in Harfsen. In bijgaande figuur zijn de locaties benoemd die tot 2030 in aanmerking kunnen komen voor woningbouw.

Kleinschaligheid, goede aansluiting op de bestaande bebouwingsstructuur en onderling, met een goede landschappelijke inpassing staat centraal bij een verdere uitwerking.

De potentiële grotere uitbreidingsgebieden tot 2030 zijn van zuidoost naar zuid west en noord, navolgende locaties.

Locatie Zuidoost (nr 3 in figuur 10)

De locatie ligt oostelijk van de Reeveerweg, tegenover Calunahof en Wilhelminalaan. Een relatief smalle strook, die omringd wordt door natuurgebieden in de GNN (Gelders natuurnetwerk, zie ook figuur 9). De locatie is ingebracht in het participatietraject van het voorontwerp van de kernvisie wonen Harfsen – Kring van Dorth. De vorm en het gegeven dat geen uitbreiding in de GNN mogelijk is, maakt een goede inrichting tot een uitdaging. De locatie is in de structuurvisie Lochem 2020 opgenomen als potentiële woningbouwlocatie.

Locatie Zuidwest (nr 1 in figuur 10)

Deze locatie ligt in het verlengde van de laatste uitbreiding Heideveld. Het gebied kent een aantrekkelijk landschap, waarin met behoud van de bosgebieden en de recreatieve paden een aantrekkelijk woonmilieu mogelijk is.

Locatie west (nr. 1a in figuur 10)

Deze kleinere locatie kan worden benut voor woningbouw. In het westelijke deel van dit gebied loopt een gastransportleiding, met een bebouwingsvrije zone. Het overgrote deel van het weiland kan worden benut voor woningbouw. De locatie kan in samenhang met locatie 1 een afronding van Harfsen vormen en een doorgaande verkeersontsluiting krijgen.

Locatie noord (nr. 2 in figuur 10)

Deze potentiële locatie aan de Lochemseweg biedt eveneens mogelijkheden. De locatie moet via de Lochemseweg worden ontsloten. Een voortzetting van lintbebouwing langs de Lochemseweg en een meer traditionele invulling op het noordelijke deel is mogelijk.

4.2 Beoordeling en weging locaties

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

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

Alle thema's hebben verschillende afwegingscriteria.

De potentiële woningbouwlocaties zijn vervolgens beoordeeld. Hierin is uitgegaan van een score van -2 tot +2. In 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 criteria en de toegekende score zijn in navolgende tabel weergegeven (zie hoofdstuk 6 voor de analyse en waardering per criterium). De toegekende scores zijn gemaakt in onderling vergelijk en moeten niet als absoluut worden gezien. Met andere woorden een slechte score betekent niet dat de locatie niet goed is of zou zijn voor toekomstige woningbouw. De locatie scoort alleen lager ten opzichte van de andere locaties.

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

Zonder het toepassen van een wegingsfactor scoort de locatie Harfsen Zuidwest het hoogst. De locaties Harfsen West en Noord scoren lager en relatief gelijk (zie tabel 1).

De locatie, oostelijk van de Reeveerweg (3) tegenover Wilhelminalaan – Calunahof scoort laag. Met name omdat ter plaatse niet of moeizaam stedenbouwkundige kwaliteit gerealiseerd kan worden.



Illustratie van beperkte verkavelingsmogelijkheid van in de structuurvisie aangewezen eerdere uitbreidingsmogelijkheid tegenover Wilhelminalaan-Calunahof.

De smalle kavel maakt enkel een tweezijdige verkaveling mogelijk, met daarin een doodlopende ontsluitingsweg. Er kan geen relatie worden gelegd met de bestaande bebouwingstructuur van Harfsen. De locatie is niet in eigendom van gemeente. Dit geldt overigens ook voor de overige locaties. De omvang van de kavel maakt een realisatie van de beoogde 70 woningen niet mogelijk, zodat een combinatie met andere locaties nodig is.

| Afweging/ Criterium | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| | Harfsen Zuidwest (1) | Harfsen West (1a) | Harfsen Noord (2) | Harfsen Zuidoost (3) |
| | Score --, -, 0, +, ++ | | | |
| | Score zonder weging | | | |
| Stedenbouw | 7 | -1 | 0 | -1 |
| <i>Relatie bestaand stedelijk gebied,</i> | 2 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Ruimtelijke kwaliteit</i> | 2 | 0 | 0 | -1 |
| <i>Sociaal economische structuur,</i> | 2 | 0 | -2 | 2 |
| <i>Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.</i> | 1 | -1 | 2 | -2 |
| Natuur | 3 | 2 | 5 | -1 |
| <i>Ligging nabij natuurgebieden.</i> | 2 | 2 | 2 | 0 |
| <i>Verstoring ecologische kwaliteiten</i> | 0 | 0 | 2 | 0 |
| <i>Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.</i> | 1 | 0 | 1 | -1 |
| Landschap | 2 | 3 | 2 | 2 |
| <i>Verstoring.</i> | 0 | 1 | 2 | 2 |
| <i>Inpassing</i> | 2 | 2 | 0 | 0 |
| <i>Mogelijkheden versterking landschapsstructuur.</i> | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verkeer | 3 | 3 | 2 | 2 |
| <i>Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer</i> | 1 | 2 | 2 | 2 |
| <i>Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer</i> | 2 | 1 | 0 | 0 |
| Cultuurhistorie en archeologie | 1 | 1 | 1 | 1 |
| <i>Cultuurhistorische waarde</i> | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Archeologische verwachtingswaarde</i> | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Milieu | 3 | -1 | 0 | 2 |
| <i>Bodemkwaliteit</i> | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Hinder bedrijvigheid</i> | 1 | 0 | 1 | 1 |
| <i>Geluid</i> | 2 | -1 | -1 | 1 |
| <i>Hydrologie</i> | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Financiële haalbaarheid | 0 | 2 | 0 | 0 |
| <i>Investeringslasten</i> | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Realiseringstermijn</i> | 0 | 2 | 0 | 0 |
| Maatschappelijke haalbaarheid | 1 | 1 | 2 | 1 |
| <i>Participatie resultaat</i> | 1 | 1 | 2 | 1 |
| Totale ongewogen score | 20 | 10 | 12 | 6 |

Tabel 1 - Ongewogen gestandaardiseerde score per locatie

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

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

Binnen natuur en Landschap wegen de verstoring van aanwezige waarden zwaarder en binnen landschap ook de mogelijkheid in het nieuwe woongebied zorg te dragen voor 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 realiseringduur 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 locaties Zuidwest het hoogst. De locatie noordelijk van de Lochemseweg scoort eveneens goed. Verschil tussen beide locaties is met name de stedenbouwkundige mogelijkheden. In Harfsen Zuidwest kan een zeer attractieve en landschappelijk aantrekkelijk woongebied worden gerealiseerd. De noordzijde van de Lochemseweg leent zich meer voor een traditionele invulling, waarin het lastig is een relatie te leggen met de aanliggende buurten. Ander nadeel van de noordelijke locatie is dat de omvang van 1,7 ha te klein is voor 70 woningen. Een combinatie met 1a is wel mogelijk.

Conclusie

Vanuit ruimtelijke overwegingen heeft een woonontwikkeling aan de zuidwestkant van Harfsen voorkeur. Hiermee ronden we de kern af met een nieuwe bebouwingsrand. In het gebied kan een zeer aantrekkelijk woon en leefomgeving worden gerealiseerd. Het bestaande bos en recreatieve pad kan daarin overeind blijven (zie navolgend hoofdstuk).

Eigenaren van de locatie West (1a) hebben initiatief tot woningbouw. Naar verwachting kan de grond op relatief korte termijn worden ingezet voor woningbouw. Stedenbouwkundig bestaat een duidelijke voorkeur de locatie Harfsen Zuidwest en West (1 en 1a) in samenhang te ontwikkelen. Daarmee ontstaat een goede afronding van het dorp en kan een doorgaande verbinding tot stand worden gebracht (zie ook navolgend hoofdstuk).

| Afweging/ Criterium | weging | Harfsen zuidwest (1) | Harfsen west (1a) | Harfsen noordelijk Lochemseweg (2) | Harfsen zuidoost Reeveeweg (3) |
|---|----------|-----------------------|-------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| | | Score --, -, 0, +, ++ | | | |
| | | Score met weging | | | |
| Stedenbouw | | 8 | -2 | 2 | -3 |
| <i>Relatie bestaand stedelijk gebied,</i> | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Ruimtelijke kwaliteit</i> | 1 | 2 | 0 | 0 | -1 |
| <i>Sociaal economische structuur,</i> | 1 | 2 | 0 | -2 | 2 |
| <i>Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.</i> | 2 | 2 | -2 | 4 | -4 |
| Natuur | | 3 | 2 | 7 | -1 |
| <i>Ligging nabij natuurgebieden.</i> | 1 | 2 | 2 | 2 | 0 |
| <i>Verstoring ecologische kwaliteiten</i> | 2 | 0 | 0 | 4 | 0 |
| <i>Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.</i> | 1 | 1 | 0 | 1 | -1 |
| Landschap | | 4 | 6 | 4 | 4 |
| <i>Verstoring.</i> | 2 | 0 | 2 | 4 | 4 |
| <i>Inpassing</i> | 2 | 4 | 4 | 0 | 0 |
| <i>Mogelijkheden versterking landschapsstructuur.</i> | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verkeer | | 3 | 3 | 2 | 2 |
| <i>Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer</i> | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 |
| <i>Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer</i> | 1 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| Cultuurhistorie en archeologie | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| <i>Cultuurhistorische waarde</i> | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Archeologische verwachtingswaarde</i> | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Milieu | | 3 | -1 | 0 | 2 |
| <i>Bodemkwaliteit</i> | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Hinder bedrijvigheid</i> | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 |
| <i>Geluid</i> | 1 | 2 | -1 | -1 | 1 |
| <i>Hydrologie</i> | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Financiële haalbaarheid | | 0 | 4 | 0 | 0 |
| <i>Investeringslasten</i> | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Realiseringstermijn</i> | 2 | 0 | 4 | 0 | 0 |
| Maatschappelijke haalbaarheid | | 2 | 2 | 4 | 2 |
| <i>Participatie resultaat</i> | | 2 | 2 | 4 | 2 |
| Totale gewogen score | | 24 | 15 | 20 | 7 |

5 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

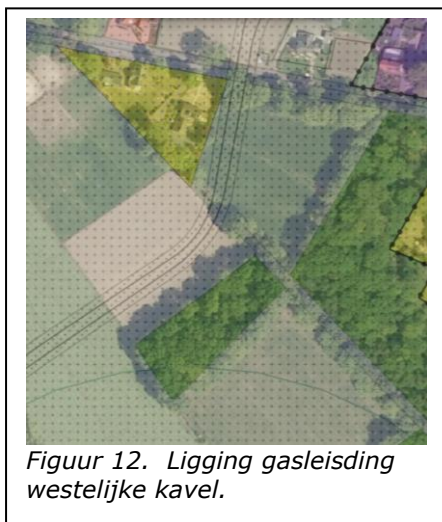
WONINGLOCATIES TOT 2030; HARFSEN ZUIDWEST EN WEST

Voorkeur gaat uit naar de ontwikkeling van de woningbouwlocatie zuidwestelijk van de kern; de locatie Zuidwest (1a) en Harfsen West (1b). Voor het gebied is een eerste ruimtelijke verkenning gemaakt.

Het toekomstige woongebied Harfsen zuidwest is in navolgende figuur aangegeven.



Figuur 11 - Toekomstig woongebied Harfsen Zuidwest (1a) en West (1b)



Figuur 12. Ligging gasleiding westelijke kavel.

De omvang van het gebied is voldoende voor de bouw van 70 woningen. Het meest zuidwestelijke deel is niet meegenomen in de uitwerking. De ter plaatse aanwezige gasleiding loopt midden door dit weiland en maakt een verdere ontwikkeling niet aantrekkelijk. Voorkeur gaat uit naar het mede ontwikkelen van het westelijke deel, zodat ook een gehele afronding van het dorp ontstaat. In dit meest westelijke deel ligt de gasleiding aan de westkant van de kavel.

Historisch gezien is sprake van een heide ontginningsgebied, met bossages. In figuur 13 is de situatie 1900 weergegeven, met de Jufferdijk als herkenningspunt. Ook het huidige deels bebouwde bosgebied tussen de (verlengde) Wilhelminalaan en de Lochemseweg is herkenbaar. Bij de verdere invulling met woningbouw wordt ingespeeld op de huidige waarde en landschapselementen in het gebied.



Figuur 13 - Luchtfoto ca. 1925 Harfsen zuidwest en in cirkel globale ligging plangebied .

De aanwezige bospercelen blijven gespaard. Ook het recreatieve pad (verlengde Wilhelminalaan) blijft daarin functioneren.



| LEGENDA | |
|---------|--|
| | Woningbouw in kamerstructuur |
| | Verspreid woningbouw in groen |
| | openbaar groen |
| | Doorgaande groene verbinding met wandelpad |
| | Hoofdontsluiting |
| | Toekomstige verbindingen |
| | Verbindingen langzaam verkeer |
| | Toekomstige verbindingen langzaam verkeer |
| | Gasleiding |
| | Gelders Natuurnetwerk (GNN) |
| | Groene Ontwikkelingszone (GO) |
| | Stedelijk gebied |



Figuur 14. Beoogde ruimtelijke hoofdstructuur Harfsen Zuidwest en West, met illustratief een voorbeeld uitwerking

Het zuidelijke deel van de kavel is bedoeld voor bijzondere woonvorm/gebouwen in openbaar groen. Langs de rand van het aanwezige bosgebied is ruimte voor meer

traditionele bouw. Tussen het huidige Heideveld en de beoogde nieuwbouw wordt voorzien in een forse groenzone.

Het gebied kan via de Lochemseweg en het Hazenveld worden ontsloten. De ontsluitingsweg doorkruist daarmee het huidige recreatieve pad (verlengde Wilhelminalaan). In het gebied kan een nieuw recreatief pad aansluiting krijgen op het Hazenbos en de recreatieve paden direct noordwestelijk in het bestaande bosperceel. Doorgaande wandelrouting wordt daarmee mogelijk.

6 AFWEGINGSCRITERIA EN SCORES

| | | Locatie | | | | | | | |
|---|--|----------------------------|--|-------------------|---|------------------------------------|---|--------------------------------|--|
| | | Harfsen zuid- zuidwest (1) | | Harfsen west (1a) | | Harfsen noordelijk Lochemseweg (2) | | Harfsen zuidoost Reeverweg (3) | |
| Afweging / Criterium | Analyse | Score | Analyse | Score | Analyse | Score | Analyse | Score | |
| Stedenbouw | | | | | | | | | |
| Relatie bestaand stedelijk gebied, waarin met name wordt bezien in hoeverre een logische stedenbouwkundige structuur ontstaat. | Grenst aan bestaand stedelijk gebied en met de realisering van Harfsen zuid ontstaat een nieuwe zuidelijke bebouwingsrand. | 2 | Er is geen relatie met het bestaand stedelijk gebied. De locatie kan wel goede afronding vormen in combinatie met de ontwikkeling van Harfsen zuid zuidwest. | 0 | Grenst aan bestaand stedelijk gebied en met de realisering van deze locatie ontstaat een nieuwe afronding. De directe relatie kan alleen via Lochemseweg worden gelegd. Geen relatie met Nuisvelderbos mogelijk | 0 | bestaand stedelijk gebied, met aansluiting op Reeverweg. Met invulling ontstaat een zelfstandige woonlob, los van bestaande structuur | 0 | |
| Ruimtelijke kwaliteit, waarin wordt bezien in hoeverre met de ontwikkeling van de potentiële locatie aanknopingspunten zijn een goede ruimtelijke kwaliteit te creëren. | Nieuwe zuidrand kan, met behoud van bosgebied, aantrekkelijk woonmilieu opleveren. | 2 | Ligt mooi ingesloten in bostrand. Gebied is relatief klein en lastiger te verkavelen. Aanwezige gasleiding vormt beperking in inrichting | 0 | Neutraal. Gebied ligt in relatief open landschap. Geen aansluiting Nuisvelderbos mogelijk en Lochemseweg laat alleen lintbebouwing toe. | 0 | Ongunstig, door de ligging en vorm van de kavel. Er kan alleen een dooelopende ontsluiting worden gemaakt. | -1 | |
| Sociaal economische structuur, afstand tot kernvoorzieningen | Relatief dichtbij centrum en scholen. | 2 | Ligt verder van centrum en gemotoriseerd verkeer moet via Lochemseweg. Langzaam verkeer via Lochemseweg, dan wel via locatie 1 | 0 | Weliswaar hemelsbreed niet ver van centrum en scholen, maar oversteek Lochemseweg is duidelijk minpunt | -2 | hemelsbreed niet ver van centrum en scholen. Alles gaat via Reeverweg. | 2 | |
| Uitbreidingsmogelijkheid en na 2030. | Biedt mogelijkheden de verdere ruimtelijke schil rondom het dorp in te vullen. | 1 | Alleen in zuidelijke richting | -1 | Biedt mogelijkheden in noordelijke richting | 2 | Biedt geen mogelijkheden | -2 | |

| | Harfsen zuid- zuidwest (1) | Harfsen west (1a) | Harfsen noordelijk Lochemseweg (2) | Harfsen zuidoost Reeerveg (3) |
|--|---|---|--|--|
| Natuur | | | | |
| Ligging nabij natuurgebieden waarin de negatieve externe werking van het potentiële woongebied een rol speelt. | Geen relatie met de NNN of GO gebieden | Geen relatie met de NNN of GO gebieden | Geen relatie met de NNN of GO gebieden | Grenst aan de NNN. |
| 2 | 2 | 2 | 2 | 0 |
| Verstoring bestaande ecologische kwaliteiten in het potentiële woongebied. | Huidig agrarisch gebruik zal geen grote ecologische kwaliteit hebben. Wel de aanliggende bossen, die kunnen worden gespaard | Gebied kent relatief extensief landbouwkundig gebruik. Omliggende bos(randen) waardevol | Huidig landbouwkundig gebruik kent relatief weinig waarde. Er zijn geen landschapselementen of natuurwaarden in directe omgeving | Huidig landbouwkundig gebruik kent relatief weinig waarde. Wel is sprake van externe werking naar NNN. |
| 0 | 0 | 0 | 2 | 0 |
| Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit. | Gebied ligt aan zuidrand en met optimale landschappelijke inpassing kan ecologie worden versterkt. | Neutraal. Bouwen zal geen toevoeging van ecologische kwaliteiten met zich meebrengen | Ten opzichte van huidige situatie is geen sprake van sterke verbeteringsmogelijkheden. Alleen door middel van forse toevoeging groene randen | Ten opzichte van huidige situatie is geen sprake van verbeteringsmogelijkheid en. |
| 1 | 0 | 0 | 1 | -1 |
| Landschap | | | | |
| Verstoren aanwezige landschapselementen en structuur bij ontwikkeling van de woningbouwlocatie. | Het bestaande bosgebied kan worden gespaard. Wel is verbinding met Lochemseweg wenselijk en moet (verlengde) Wilhelmstraat worden doorkruist. | Er is geen sprake van landschapselementen in het weiland | In het gebied zijn geen landschapselementen aanwezig en derhalve geen verstoring. | In het gebied zijn geen landschapselementen aanwezig en derhalve geen verstoring. |
| 0 | 0 | 1 | 2 | 2 |
| Mogelijkheden voor goede landschappelijke inpassing die de potentiële woninglocatie biedt. | Goed in te passen. Mede door realiseren van goede landschappelijke inpassing zuidrand en behoud bos | Goed in te passen in de bestaande omzooming | Moeizamer inpasbaar. Relatief open gebied. Wel met forse groene omzooming ontstaan er mogelijkheden | Moeizamer inpasbaar. Is nu open enclave in NNN. Weinig ruimte voor extra landschapmaatregelen |
| 2 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| Mogelijkheden versterking landschapstructuur. | Geen aanknopingspunten voor verdere versterking | Geen aanknopingspunten voor verdere versterking | Geen aanknopingspunten voor verdere versterking | Geen aanknopingspunten voor verdere versterking |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | Harfsen zuid- zuidwest (1) | Harfsen west (1a) | Harfsen noordelijk Lochemseweg (2) | Harfsen zuidoost Reeверweg (3) |
|--|---|--|--|--|
| Verkeer | | | | |
| Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer | Via aansluiting op Heideveld en evt verbinding naar Lochemseweg | Via Lochemseweg. | Via Lochemseweg. | Via Reeверweg. |
| Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer | Via aansluiting op Heideveld en evt verlengde Wilhelminalaan | Via aansluiting op Lochemseweg en evt Verlengde Wilhelminalaan | Kan alleen via aansluiting Lochemseweg, maar geeft meer onveiligheid | Kan alleen via aansluiting Reeверweg |
| Cultuurhistorie en archeologie | | | | |
| Cultuurhistorische waarde | Hoge cultuurhistorische waarde | Hoge cultuurhistorische waarde | Hoge cultuurhistorische waarde | Hoge cultuurhistorische waarde |
| Archeologische verwachtingswaarde | Verwachtingswaarde 6 | Verwachtingswaarde 6 | Verwachtingswaarde 6 | Verwachtingswaarde 6 |
| Milieu | | | | |
| Bodemkwaliteit | Geen aanleiding voor vervuiling verwacht | Geen aanleiding voor vervuiling verwacht | Geen aanleiding voor vervuiling verwacht | Geen aanleiding voor vervuiling verwacht |
| Hinder bedrijvigheid | Niet verwacht | Niet verwacht voor bedrijven. Wel beperking ivm gasleiding | Niet verwacht | Niet verwacht |
| Geluid | Geen hinder | Lochemseweg heeft geluidzone | Lochemseweg heeft geluidzone | Reeверweg heeft geluidzone, maar t.p.v. locatie 30 km weg |
| Hydrologie | Geen problemen verwacht. | Geen problemen verwacht. | Geen problemen verwacht | Geen problemen verwacht |
| Financiële haalbaarheid | | | | |
| Investeringslasten te ontwikkelen woonlocatie | Geen extra kosten. Standaard situatie | Geen extra kosten. Standaard situatie | Geen extra kosten. Standaard situatie | Geen extra kosten. Standaard situatie |
| Realiseringstermijn | Gronden naar verwachting niet kortere termijn beschikbaar | Gronden naar verwachting op kortere termijn beschikbaar | Gronden naar verwachting niet op kortere termijn beschikbaar | Gronden naar verwachting niet op kortere termijn beschikbaar |
| Maatschappelijke haalbaarheid | | | | |
| Participatie resultaat | Scoret iets lager dan de locatie noordelijk Lochemseweg | Scoret iets lager dan de locatie noordelijk Lochemseweg | Scoret iets hoger dan overige locaties | Heeft geen participatie doorlopen |



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

info@lochem.nl
www.lochem.nl