



Kernvisie Wonen Laren - Exel





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 Laren – Exel vastgesteld als gemeentelijk beleid, niet met de status structuurvisie.

Locaties

De gemeenteraad besloot voor Laren de locaties Laren-Noord en Laren-Zuid aan te wijzen als toekomstige woningbouwlocaties.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Doel en opbouw kernvisie Wonen	6
2. Woningbouwprogramma	8
2.1 Woningbouwopgave gemeente Lochem 2021-2030 en verder	8
2.2 Woningbouwopgave en programma kern Laren	9
3. Woningbouwlocatie kern Laren	11
3.1 Woningbouwlocaties Laren Zuid en Noord	11
3.1.1 Laren Zuid	11
3.1.2 Laren Noord	12
3.2 Fasering woningbouwlocaties Laren	13
Bijlagen	
1. Reactienota kernvisie Wonen Laren - Exel	
2. Ruimtelijke analyse en keuze woningbouwlocaties kernvisie Wonen Laren - Exel	



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.

In de kernvisies wonen voor de kernen, waaronder deze kernvisie Wonen Laren Exel, geeft inzicht in de beoogde woningbouwaantallen, verdeling en toekomstige woningbouwlocaties.



Figuur 1: Ligging kern Laren

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 de kern Laren. Een vitale kern, met een goed voorzieningenniveau vormt daarin een belangrijke basis. Een voorzieningen niveau afgestemd op de omvang en bevolkingssamenstelling van de kern Laren. De bestaande voorzieningen zoals de onderwijsvoorzieningen, de horeca, de gezondheidsvoorzieningen, de detailhandel en (sport)verenigingen etc. vormen een belangrijk fundament voor een evenwichtige en betrokken samenleving. Toevoeging van woningbouw en (jonge) bevolkingsaanwas kan daarin een positieve bijdrage leveren.

Doel van de kernvisie is om per kern helderheid te geven wat er nodig is op het gebied van wonen. Hoe bereiken we een woonaanbod dat aansluit bij de behoefte van de gemeente Lochem en in dit geval voor de kern Laren. Het gaat daarbij om 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 Laren, 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 Laren - Exel

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

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

Naast programma gaat het nu ook om de locatiekeuze. In het voorontwerp is uitgegaan van verschillende potentiële woningbouwlocaties, opgenomen in de zogenaamde zoekzones woningbouw 2030 e.v. In deze kernvisie wonen Laren – Exel is een keuze gemaakt voor twee woningbouwlocaties (Laren Zuid en Noord). 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 Laren - Exel

Kern Laren - Exel

In Laren zijn in 2021 netto 3 woningen toegevoegd.

Per 1 januari 2022 zijn plannen bekend voor een netto toevoeging (nieuwbouw minus sloop) van 33 en 23 voor Exel woningen op verschillende locaties. Laren kent een aantal transformatielocaties en plannen waarbij een pand wordt getransformeerd in enkele wooneenheden. Een groter plan in Laren betreft de transformatie naar wonen op de locatie Stegeman. In Exel gaat het om de schoollocatie. Voor het overige zijn het kleinere individuele plannen.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de fasering van de 56 woningbouwplannen in Laren en Exel voor 2022-2030. De plannen voor 8 woningen in fase 1A, 1B en 2A zijn hard. De 48 woningen in 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)	Laren en Exel
1A - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk (rechtstreeks bouwtitel).	3
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.	5
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 principe besluit van B&W	45
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.	3
TOTAAL BEKENDE LOCATIES	56
PM: Nog onbekende transformatieplannen, FAB's en woningsplitsing	pm
TOTAAL VERWACHTE PLANCAPACITEIT	56+pm

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

Bovenop de 56 woningen in bestaande plannen is de ambitie voor Laren ca. 140 extra woningen tot 2030. Het totaal van 196 nieuwe woningen vormt circa 13% van het totaal aantal nieuwe woningen in de gemeente en ligt daarmee ongeveer gelijk aan het percentuele aandeel inwoners in de kern Laren en Exel. De ambitie van ca. 140 nieuwe woningen heeft ook een relatie met de ruimtelijke mogelijkheden die we voor de kern Laren zien.

De behoefte aan woningen in Laren is ook tot uiting gekomen in een enquête onder de bevolking, die door Wakker Loarne is uitgevoerd. De enquête geeft wel een duidelijk beeld dat huidige bewoners ook in de toekomst graag in Laren 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. De enquête is begin 2019 uitgevoerd en de geconstateerde grote woningbehoefte zal anno 2022 naar verwachting nog groter zijn. Bouwen voor jongeren en senioren (waarmee een doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad wordt gerealiseerd) vormt een goede basis.

Daarnaast is eind 2021, begin 2022 door jongeren in Laren een enquête onder hun achterban uitgevoerd. Deze is door 128 respondenten, voornamelijk tussen 20 en 30 jaar ingevuld. Merendeel is op zoek naar een koopwoning in Laren onder NHG grens. Daarnaast is er vanuit de jongeren in Laren ook enige vraag naar huurwoningen en dure koop.

Exel

Voor Exel wordt niet voorzien in extra toevoeging van nieuwe woningen.

Woningbouwprogramma, typen en prijsklassen kern Laren

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 door de gemeenteraad vastgestelde addendum op de woonvisie 2018-2025 'Strategische keuzes woningbouw Lochem' is 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 in de uitvoering van de locaties in Laren in op de voorgestelde percentages uit het addendum Voor de uitbreidingslocaties bestaan ruimtelijke mogelijkheden maatwerk te leveren in het woningbouwprogramma. In de verdere uitvoeringsfase zetten we in op 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 Laren

De komende jaren zien we voor de kern Laren en Exel een aantal mogelijk transformatielocaties in aanmerking komen. Een paar daarvan zijn benoemd in hoofdstuk 2.

Voor de kern Laren is een ruimtelijk onderzoek uitgevoerd naar de potentiële woningbouwlocaties in uitleggebieden. In bijlage 2 is de rapportage van dit onderzoek weergegeven. Daarin zijn vier potentiële woningbouwlocaties opgenomen, waar de ca 140 woningen tot 2030 gerealiseerd zouden kunnen worden. We zien voor Laren geen grotere inbreidingslocaties.

Op basis van een ruimtelijke analyse hebben wij vier locaties vergeleken en beoordeeld. De locaties Laren Zuid en Noord hebben de voorkeur voor toekomstige woningbouw tot 2030. De overige locaties Laren West en Zuidwest scoren op verschillende beoordelingscriteria lager. De analyse betekent niet dat deze locaties niet geschikt zouden zijn voor toekomstige woningbouw. De locaties scoren alleen lager ten opzichte van de voorkeurslocaties Laren Zuid en Noord.

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

In dit hoofdstuk beperken we ons tot een beschrijving van de voorkeurslocaties Laren Zuid en Noord en de (ruimtelijke) randvoorwaarden, die bij een verdere ontwikkeling in acht moeten worden genomen.

3.1 Woningbouwlocaties Laren Zuid en Noord

3.1.1 Laren Zuid

Het gebied Laren Zuid omvat de zuidelijke rand van Laren, tussen de Zutphenseweg en de Rengersweg (N337). Historisch gezien was in dit gebied sprake van een relatief kleinschalig landschap. Ook anno 2022 is een deel van de oorspronkelijke structuur nog aanwezig. Met name de oorspronkelijke percelering is nog goed herkenbaar. Het gebied vormde een schakel tussen de open Westerenk en Oosterenk. De enken waren als het ware omzoomd met landschapselementen, met daar tussen in gelegen het gebied Laren Zuid.



Figuur 2 - Toekomstig woongebied Laren Zuid.

Gekozen wordt voor een invulling, waarin de toekomstige bebouwing als het ware ingekaderd wordt door de (nieuwe) groene randen. Hierin wordt ook de verweving tussen buitengebied en stedelijke ontwikkeling vorm gegeven.



Figuur 3. - Luchtfoto ca. 1900 Laren Zuid met ingekleurd de oorspronkelijke landschapsstructuur en in cirkel plangebied

Langs de Rengersweg wordt gereageerd op de bebouwing aan de overzijde langs de Oosterenkweg. De historische structuur vormt de aanleiding en het kader voor een verdere woningontwikkeling in het gebied. Met het versterken van de oorspronkelijke groenstructuren in het gebied ontstaan als het ware verschillende ruimten (kamers), waarin we verschillende woonmilieus realiseren. Tussen de deelgebieden maken we forse groenstructuren.

De ontsluiting kan via de Rengersweg, met een nieuwe aansluiting, oostelijk van de Lenderinksteeg. De Lenderinksteeg blijft een (onverhard) langzaam verkeer route, conform de huidige situatie. We opteren voor twee aansluitpunten. Via de Zutphenseweg kan nog een langzaam verkeer verbinding worden gerealiseerd. In de locatie is eventueel ruimte voor een (gedeeltelijke) uitvoering van de motie pilot alternatieve woonvormen (maart 2022).



Figuur 4. - Ruimtelijke hoofdstructuur Laren Zuid (illustratief)



Figuur 5. -Toekomstig woongebied Laren Noord



Figuur 6 - Luchtfoto ca. 1900 Laren noord met ingekleurd de oorspronkelijke landschapsstructuur In cirkel globale ligging

3.1.1 Laren Noord

Het toekomstige woongebied Laren Noord ligt direct noordelijk van de bestaande bebouwing aan de Vonkertweg, tussen de Holterweg en de Sportparklaan.

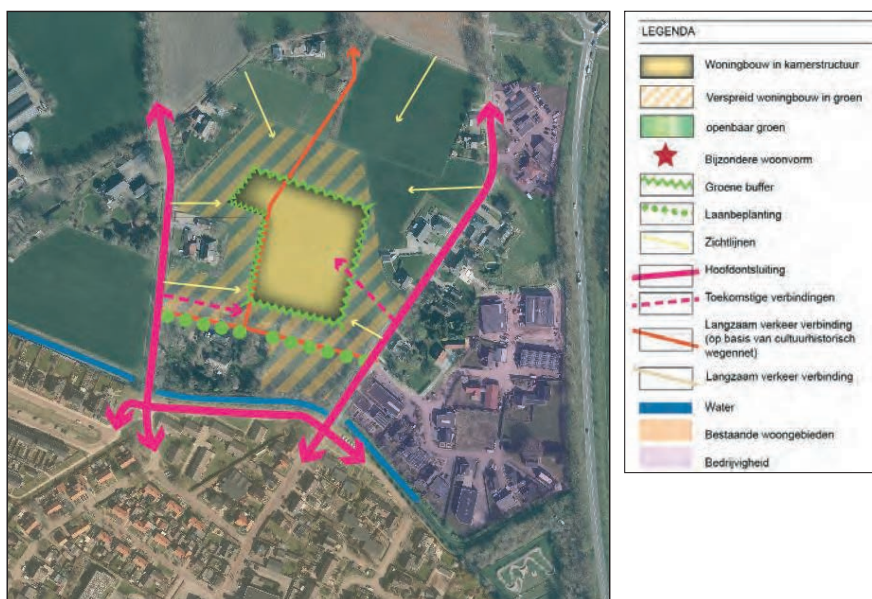
Ook hier was historisch gezien sprake van een kleinschalig landschap. Het gebied kenmerkte zich door de verschillende kleinere percelen, een grillige structuur met verspreid liggende woningen/boerderijen. Door het gebied liep de huidige Sportparkweg meer oostelijk ten opzichte van het huidige tracé. Door het gebied liep een weg/pad richting de huidige oost-west verbinding tussen Holterweg en Sportparkweg. Relicten van die oorspronkelijke structuur zijn niet direct herkenbaar in het landschap. Belangrijk is wel de grillige kleinschalige structuur, die ook anno 2022 nog waarneembaar en voelbaar is in het gebied.

Gekozen wordt voor een invulling, waarin het mogelijk blijft zicht te houden op de randen van het gebied, vanaf de Sportparkweg en de Holterweg. Niet beoogd wordt een invulling met gesloten bebouwingsranden, aan de buitenzijde van het gebied. Zichtrelaties vanaf de omliggende wegen is van belang, alsmede het behouden van de bestaande landschapselementen in het gebied. In bijgaande figuur is de hoofdstructuur en het ruimtelijk kader weergegeven. In het gebied aangeduid met 'Open structuur' kunnen bijzondere woonvormen, in een openbare groene omgeving worden gerealiseerd. Zichtlijnen en groen tussen de bouwblokjes is daarin essentieel. In het middengebied kunnen de meer traditionele woningen een plaats krijgen (twee onder een kap, rijtjes en zo mogelijk vrijstaande woningen).

In de hoofdstructuur is het oorspronkelijke pad opgenomen. In de uitwerking kan dit pad mogelijk worden geïntegreerd in de stedenbouwkundige uitwerking. In bijgaande figuur is de hoofdstructuur en het ruimtelijk kader weergegeven. In het gebied aangeduid met 'Open structuur' kunnen bijzondere woonvormen, in een openbare groene omgeving worden gerealiseerd. Zichtlijnen en groen tussen de bouwblokjes is daarin essentieel. In het middengebied kunnen de meer traditionele woningen een plaats krijgen (twee onder een kap, rijtjes en zo mogelijk vrijstaande woningen).

In de hoofdstructuur is het oorspronkelijke pad opgenomen. In de uitwerking kan dit pad mogelijk worden geïntegreerd in de stedenbouwkundige uitwerking.

In het gebied gaan we uit van ca. 20 tot 22 wo/ha. Afhankelijk van het woningprogramma kan hiervan worden afgeweken. In deze locatie is eventueel ruimte voor een (gedeeltelijke) uitvoering van de motie pilot alternatieve woonvormen (maart 2022).



Figuur 7. - Ruimtelijke hoofdstructuur Laren Noord (illustratief)

3.2 Fasering Woningbouwlocaties Laren

Beide woningbouwlocaties worden niet gelijktijdig ontwikkeld, maar volgtijdelijk. Gestart wordt met de locatie waar in de uitvoering het gewenste woningbouwprogramma (zie hoofdstuk 2.2) het snelst gerealiseerd kan worden.



Bijlage 1

Reactienota kernvisie Wonen Laren - Exel

versie juli 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Reacties participatieproces voorontwerp kernvisie Wonen Laren - Exel	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 Laren – Exel was in de periode van 23 augustus tot en met 13 september 2021 beschikbaar voor participatie. Op 30 augustus en 7 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 Laren – Exel zijn dit respectievelijk 170 enquêteformulieren en 11 open reacties.

De werkgroep wonen van de dorpsraad Wakker Loarne heeft in 2019 onder haar achterban een enquête uitgevoerd, waarin de behoefte aan woningen is onderzocht. De enquête geeft een duidelijk beeld dat huidige bewoners ook in de toekomst graag in Laren blijven en in de kern nieuwbouw willen betrekken

Daarnaast is eind 2021, begin 2022 door jongeren in Laren een enquête onder hun achterban uitgevoerd. Deze is door 128 respondenten, voornamelijk tussen 20 en 30 jaar ingevuld. Het merendeel is op zoek naar een koopwoning in Laren onder NHG grens. Daarnaast is er vanuit de jongeren in Laren ook enige vraag naar huurwoningen en dure koop.

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



2. Reacties participatieproces voorontwerp kernvisie Wonen Laren - Exel

2.1 Resultaten web enquête

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

Dat laat echter onverlet dat de enquêteresultaten wel een beeld geven van het draagvlak voor woningbouw en de locaties. In het algemeen genomen, dus voor alle kernen en alle reacties overziend, komen de resultaten overeen met de eerder gehouden webenquête voor de houtskoolschets van de Omgevingsvisie Lochem¹. Wonen vormt een belangrijk thema en (betaalbaar) bouwen in alle kernen komt in de enquête over de Omgevingsvisie, gelijk aan de enquête op de kernvisies wonen in alle kernen, duidelijk naar voren.

Het aantal reactieformulieren voor de kernvisie wonen van Laren bedraagt 170 stuks. Het overgrote deel hiervan betreft inwoners (163), de overige zeven zijn van organisaties. Een derde van de reacties van inwoners is anoniem.

Aantal woningen

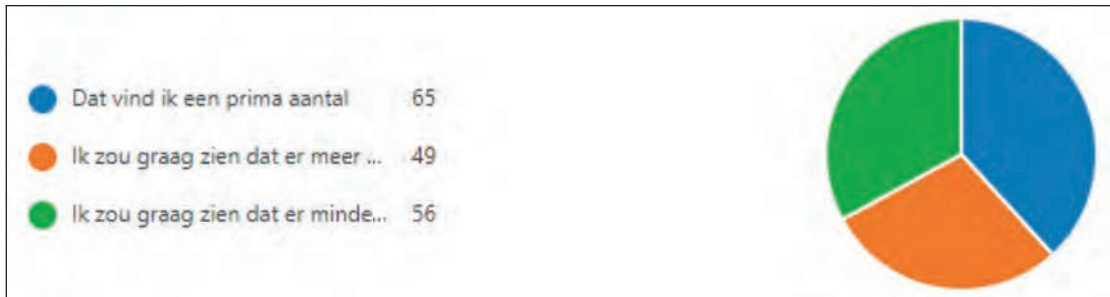
In het voorontwerp van de kernvisie is voor Laren uitgegaan van 150 tot 155 nieuwe woningen. De opvattingen daarover laten zich als volgt omschrijven.

De opvattingen over het aantal woningen zijn redelijk verdeeld, maar de grootste groep (38%) vindt het een prima aantal. Een derde van de reacties (33%) ziet liever dat er minder woningen worden gebouwd. Als belangrijkste redenen daarvoor worden genoemd het ontzien van natuur en landschap (28%) en het voorkomen dat het karakter van de kern verandert (24%).

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 groep die juist graag méér woningen gebouwd ziet worden, wordt gevormd door 29% van de reacties. Als belangrijkste reden wordt in overgrote meerderheid (56%) de grote vraag naar woningen genoemd.

Ook in de enquête van de werkgroep wonen en de enquête van jongeren in Laren komt een behoefte aan (starters) woningen naar voren.



Antwoorden respondenten op voorgesteld aantal woningen in kern Laren - Exel.

Woningtypologie

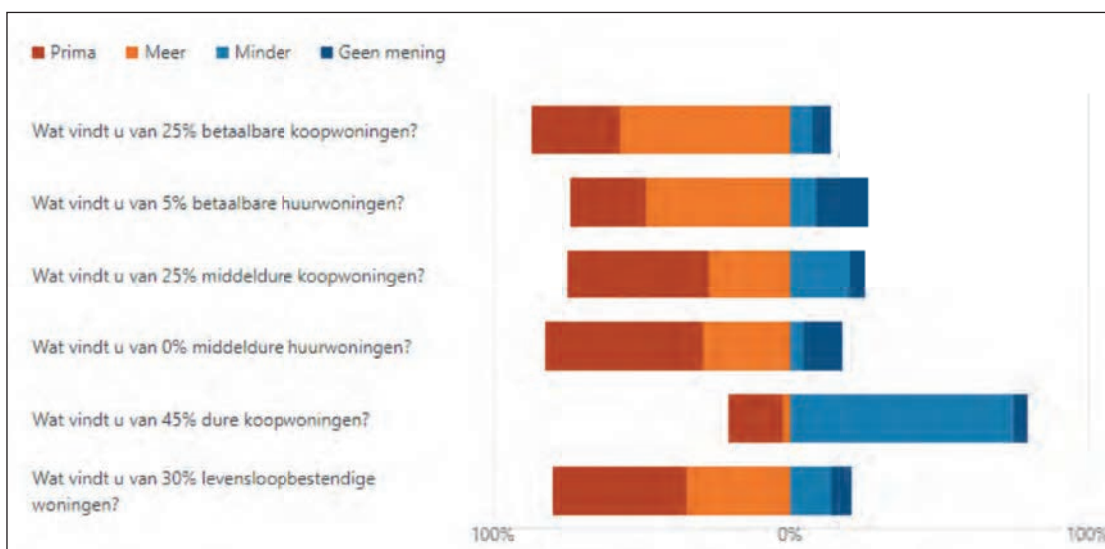
Voor elke kern is in de kernvisie een voorstel gedaan voor de verdeling van het nieuwbouwprogramma over de prijs- en eigendoms categorieën. Ook is aangegeven hoe groot het percentage levensloopbestendige woningen zou kunnen zijn. Respondenten is gevraagd hun mening te geven over de voorgestelde verdeling.

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 1. Verdeling woningtype voorontwerp kernvisie Wonen Laren - Exel²

De tenor van de reacties is in Laren en Exel, vergelijkbaar met de meeste andere kernen, vooral: programmeer meer betaalbare huur- en koopwoningen en minder dure koopwoningen. De groepen die deze reactie geven wat betreft de betaalbare woningen ('ik vind dat er meer woningen in die categorie gebouwd zouden moeten worden') zijn groter dan de groepen die een andere reactie hebben (prima percentage, liever minder of geen mening). Over de dure koopwoningen zijn de reacties nog uitgesprokener: 75% 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 35% groot.

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); Dure = 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 Laren - Exel.

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

In de enquête van de werkgroep Wonen uit 2019 en de enquête onder de jongeren 2021-2022 komt de behoefte aan betaalbare (starters)woningen naar voren. Bouwen voor jongeren en senioren (waarmee een doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad wordt gerealiseerd) vormt een conclusie van de peiling. Het merendeel van de jongeren tussen 20 en 29 jaar s op zoek naar een koopwoning in Laren onder NHG grens. Daarnaast is er vanuit de jongeren in Laren ook enige vraag naar huurwoningen en dure koop.

Locaties

De reacties op de drie voorgestelde locaties zijn in Laren en Exel overwegend positief. Rond driekwart vindt de locaties geschikt voor woningbouw. Locatie 1 Laren Noord, scoort met 72% het laagst, de locaties 2 Laren Zuid en 3 Laren West komen op 79% respectievelijk 80% positieve reacties. In de toelichtende teksten wordt vaak aangegeven dat locatie 1 minder geschikt is dan de locaties 2 en 3. De landschappelijke kwaliteit van het gebied en het gebrek aan aansluiting bij de rest van dorp worden als redenen genoemd.

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. Op hoofdlijnen geldt per locatie het volgende.

Locatie 1: Laren Noord

Veer respondenten maken melding van het mooie kleinschalige agrarische landschap dat met de ontwikkeling van deze locatie voor woningbouw teloor gaat. Het vormt nu een mooie entree van Laren vanuit de noordzijde. Behouden van het karakteristieke coulisselandschap met de verspreide boerderijen en de karakteristieke lintbebouwing met haar zichtlijnen langs de Holterweg wordt als argument benoemd. Ook wordt door verschillende respondenten gepleit eerst de oorspronkelijke uitbreidingslocatie zuidelijk van de Westermark, zoals opgenomen in de structuurvisie 2012-2020 te benutten.

Locatie 2: Laren Zuid

Respondenten benoemen de geluidproblematiek als belemmerende factor. Met name bewoners van de Oosterenkbuurten ervaren in de huidige situatie al geluidproblemen. Men voorziet nog grotere problemen met nieuwe woningen aan de zuidzijde, omdat het geluid zich als het ware ophoopt en niet kan verdwijnen via het nu nog open veld. Naast geluid wordt ook hier de landschappelijke kwaliteit van het gebied genoemd als belangrijke reden om niet te bouwen. Het zuidelijke gebied vormt nu een mooie en landschappelijk waardevolle entree van Laren. Ook de mogelijke teloorgang van de Lenderinksteeg als belangrijk voetpad (Pieterpad) wordt als negatief effect van beoogde woonontwikkeling benoemd. Verschillende bewoners benadrukken het verlies aan uitzicht dat een gevolg zal zijn van nieuwe woonontwikkeling.

Locatie 3: Laren West

Deze locatie ligt volgens verschillende respondenten, te ver van het centrum en de ontsluiting van dit gebied via de Deventerweg maakt dat er geen relatie is of gemaakt kan worden met het bestaande dorp. Ook hier wordt de landschappelijke situatie en met name het beekdallandschap genoemd als reden voor het niet bebouwen van deze locatie.

Specifiek wordt nog genoemd de relatieve nabije ligging ten opzichte van het bestaande varkensbedrijf.

Algemene opmerkingen

Naast opmerkingen op de specifieke locaties is ook een aantal algemene opmerkingen geplaatst. Een aantal respondenten geeft aan dat de regio Achterhoek een krimpgebied is. De behoefte aan woningbouw wordt door hen beduidend lager ingeschat en het geplande aantal van ca. 150 woningen wordt niet onderschreven. In dat kader wordt ook gepleit alleen te bouwen voor lokale behoefte, voor het toevoegen van woningen in het betaalbare segment voor lokale jonge mensen.

Een aantal respondenten pleit voor een keuze van het gebied zuidelijk van de Westermark. Zoals opgenomen in de bestaande structuurvisie.

Open reacties

Een aantal respondenten (11) heeft een open reactie verstuurd. Veelal wordt hierin uitgebreid ingegaan op een specifieke woningbouwlocatie en bovenal argumenten aangedragen de betreffende locatie niet geschikt te vinden. De argumenten komen in hoofdlijnen overeen met de hiervoor beschreven open antwoorden op de specifieke locaties. De respondenten brengen specifieke punten in, toegespitst op de betreffende locatie, die naar hun mening de locatie niet geschikt maakt voor toekomstige woningbouw. Gemeente heeft kennis genomen van deze specifieke reacties en op meegewogen.

Verschillende respondenten melden dat het toepassen van de Wet voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) in Laren een averechts effect heeft. De gronden zijn al in eigendom van ontwikkelaars en met het leggen van de Wvg is sprake van een prijsopdrijvend effect.

Een enkeling tot slot vraagt om medewerking voor extra woningbouw voor jongeren/starters op het eigen erf.

3. Conclusies en wijzigingen vanuit de participatie



Opgenomen woningbouwlocaties in voorontwerp kernvisie Laren - Exel

De reacties laten zien dat het merendeel van de respondenten kan instemmen met het voorgestelde aantal woningen en een deel pleit voor meer woningen. Met betrekking tot de woningtypologie komen de reacties kort samengevat neer op méér betaalbare en minder dure woningen. De groep die om minder dure koopwoningen vraagt, is omvangrijk.

De reacties op de drie voorgestelde locaties zijn in Laren en Exel overwegend positief. Rond driekwart vindt de locaties geschikt voor woningbouw. Locatie 1 scoort met 72% het laagst, de locaties 2 en 3 komen op 79% respectievelijk 80% positieve reacties. In de toelichtende teksten wordt vaak aangegeven dat locatie 1 Laren Noord minder geschikt is dan de locaties 2 (Laren Zuid) en 3 (Laren West). De landschappelijke kwaliteit van het gebied en het gebrek aan aansluiting bij de rest van dorp worden als redenen genoemd.

De participatie leidt tot meer aandacht voor betaalbare woningen, afgestemd op de wensen vanuit de bevolking. Ook de enquêteresultaten van de werkgroep wonen van Wakker Loarne uit 2019 en de peiling onder jongeren (eind 2021- begin 2022) 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 Laren – Exel is de afweging nader uitgewerkt. Vanuit de participatie is ingebracht dat locatie 2 (Laren Zuid) en 3 (Laren West) beter scoren ten opzichte van de noordelijke locatie. Ook is de locatie Laren Zuidwest (locatie Wansink), zuidelijk van de Westermark, ingebracht als alternatief en meegenomen in de afweging en keuze voor toekomstige woningbouw.



Bijlage 2

Ruimtelijke analyse en keuze woningbouwlocaties kernvisie Wonen Laren - Exel

WONINGBOUW MOGELIJKHEDEN KERNVISIE LAREN - EXEL

BIJLAGE 2

RUIMTELIJKE ANALYSE EN KEUZE WONINGBOUWLOCATIES KERNVISIE WONEN LAREN - EXEL

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.401
Datum : juli 2022
Versie : 3
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.....	4
2	RUIMTELIJKE ANALYSE.....	5
2.1	HISTORIE.....	5
2.2	VERKEER	7
2.3	CONCLUSIES	8
3	ZOEKZONES WONINGBOUW KERN LAREN.....	9
3.1	STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	9
3.2	ZOEKZONE WONINGBOUW 2030 EN VERDER.....	9
3.3	MILIEU.....	18
4	KEUZE UITBREIDINGSGEBIEDEN	21
4.1	ZOEKGEBIEDEN TOT 2030.....	21
4.2	BEOORDELING EN WEGING LOCATIES	21
5	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN WONINGLOCATIES TOT 2030; LAREN NOORD EN ZUID	26
5.1	LAREN ZUID.....	26
5.2	LAREN NOORD.....	29
6	AFWEGINGSCRITERIA EN SCORES	31

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 Laren wordt aanvullend op bestaande plannen uitgegaan van ca. 140 nieuwe woningen in de periode tot 2030.

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

Voor de kern Exel wordt niet voorzien in nieuwe woningbouwplannen. Het bestaande plan 'Clustering Exel' voorziet de komende jaren in nieuwe woningen. In deze ruimtelijke analyse is dan ook geen studie verricht naar nieuwe woningbouw mogelijkheden voor Exel.



Figuur 1. Ligging studiegebied

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

In bijgaande figuur 1 is de ligging van het plangebied gevisualiseerd. De ruimtelijke studie concentreert zich op eventuele woningbouwmogelijkheden rond de bestaande bebouwde kern Laren.

2 RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1 Historie

2.1.1 Ontwikkeling Laren van 1850 tot 2020



Figuur 2 – situatie 1850 (bron: Topotijdreis)

Laren is ontstaan op een kruispunt van wegen en wordt al vanaf 1294 genoemd in documenten. Van oudsher is Laren vooral ook bekend vanwege de vele landgoederen en bijbehorende kastelen en landhuizen. Rond het dorp liggen Oolde, Verwolde en Ampsen.



Figuur 3 – situatie 1900 (bron: Topotijdreis)2

De eerste bebouwing vinden we dan ook op de kruising van de Deventerweg, Holterweg en Dorpsstraat. Van 1850 tot 1950 vindt uitbreiding plaats langs deze wegen. Het gaat voornamelijk om lintbebouwing.

De wegenstructuur vertoont de kenmerken van een esdorp met een aantal vertakkingen die allen vrijwel direct verbindingen geven met het buitengebied. Het dorp werd in het verleden gekenmerkt door een intensieve verweving tussen bebouwing en landschap.



Figuur 4 – situatie 1955 (bron: Topotijdreis)

Vanaf 1955 beginnen de eerste grote projectmatige uitbreidingen te ontstaan. De eerste is in de oksel van de Y-splitsing (Holterweg, Deventerweg).

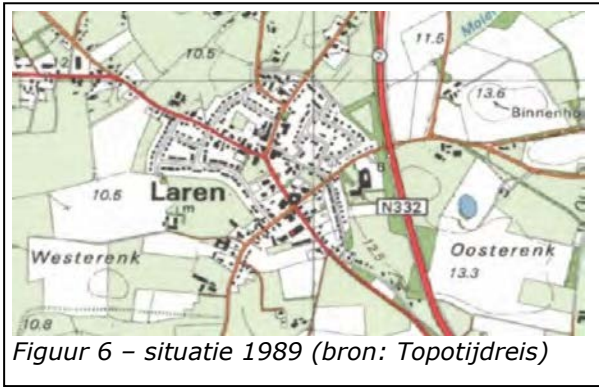
In 1977 wordt de N332 gerealiseerd. Rond deze tijd vinden ook de volgende uitbreidingen plaats en is in eerste instantie een verdubbeling (verdikking) van de lintbebouwing.



Figuur 5 – situatie 1977 (bron: Topotijdreis)

Met name door de bebouwing van het gebied De Bakkerij/Oosterenk aan de oostzijde en Molenbeek aan de westzijde is sprake van een geleidelijke transformatie naar een concentrische opbouw van het dorp.

Eind vorige eeuw worden de ruimten naar de N332 opgevuld met



woningen. Er is duidelijk sprake van projectmatige bouw en niet (langer) van een geleidelijke verdichting van de oorspronkelijke lintstructuur.

Rond 1995 en 1996 komt er een nieuwe uitbreiding die in tegenstelling tot andere uitbreidingen haaks op de lintbebouwing wordt gerealiseerd (Laren Molenbeek)

Daarna wordt in meerdere mate de ingestoken verkavelingsrichting uit het verleden weer opgepakt en komt er aan de zuidzijde van Laren de buurt rondom de Welkoop en Westermark.

Rond 2018 ontstaat met de bouw van het plan Schoneveld weer een nieuwe projectmatige inrichting,



2.1.2 Stedenbouwkundige structuur

De wegenstructuur van Laren vertoont nog immer het karakter van een esdorp met diverse vertakkingen die allen direct verbinding hebben met het buitengebied.

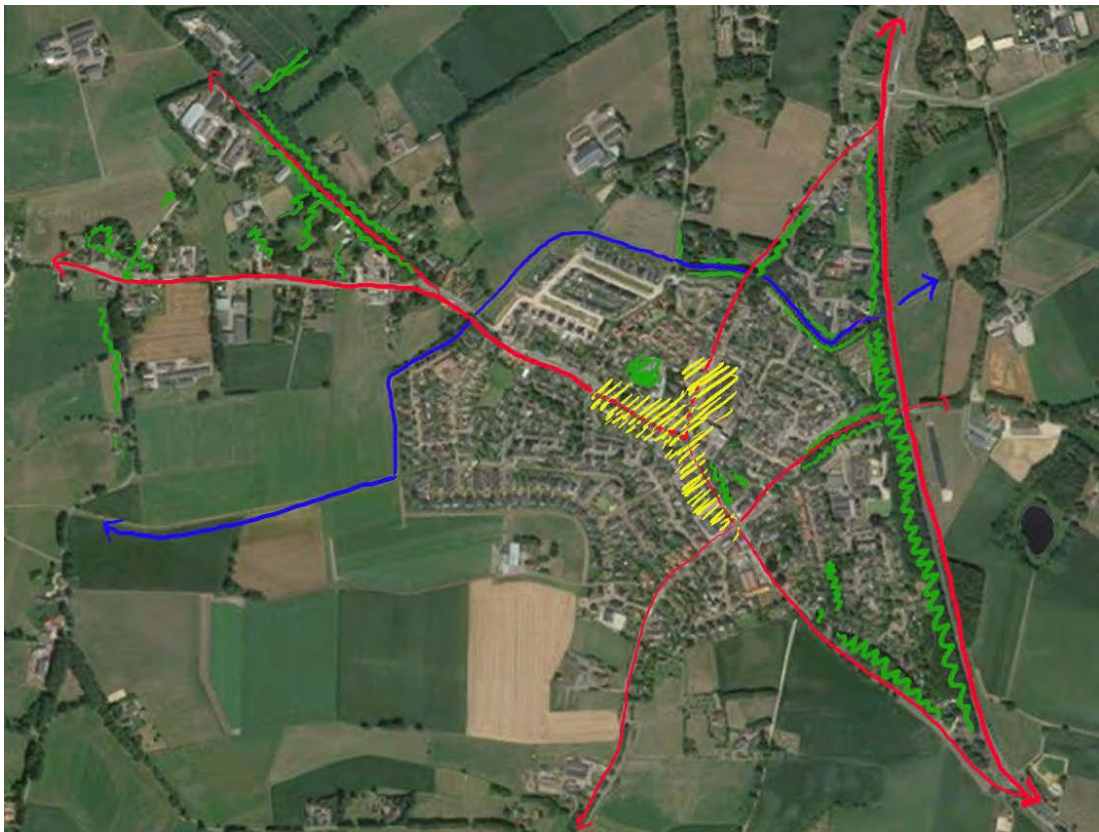
De bebouwingsstructuur is tamelijk langgerekt, met als belangrijkste linten de Holterweg, de Deventerweg en in mindere mate de Zutphenseweg.

In het gebied tussen de Deventerweg en de Ooldselaan, net buiten de bebouwde kom van Laren bevindt zich eveneens een bebouwd gebied. Hier is echter eerder sprake van een zeer open bebouwing en een landelijke uitstraling en verweving. De overgang van het dorp naar het landschap is op structuurniveau zeer geleidelijk te noemen. De bebouwingsintensiteit neemt geleidelijk af naarmate men verder van de dorpskern komt. Vooral langs de Rengersweg, Zutphenseweg en de Holterweg, en in mindere mate de Deventerweg is dit goed waarneembaar.

De bebouwing langs de doorgaande wegen wordt gekenmerkt door menging van bebouwingstypen en onbebouwde plekken waardoor het dorp een ruim en open karakter heeft.

De diverse woongebieden rondom het dorpscentrum bestaan hoofdzakelijk uit thematische uitbreidingswijken met eengezinswoningen in de vorm van vrijstaande, twee aaneen of in korte rijen gebouwde woningen. De fysieke randen van de woongebieden worden hoofdzakelijk gekenmerkt door de achterkantsituaties van woningen grenzend aan agrarische gebieden.

Aan de noord- en westzijde van het dorp loopt de Molenbeek die als potentiële (natte) structuurdrager (gedeeltelijk) de grens van de bebouwing vormt. Aan de oostzijde is de provinciale weg N332 grens bepalend.



Figuur 8. Stedenbouwkundige hoofdstructuur

2.2 Verkeer

De hoofdstructuur worden gevormd door de doorgaande wegen;

- Dorpstraat, Rengers- en Deventerweg
- Holterweg.
- Zutphenseweg

De oorspronkelijke lintbebouwing is langs deze wegen gesitueerd. De hoofdstructuur heeft een duidelijke verbindende functie. Vanaf de hoofdstructuur



Figuur 9. Bebouwing- en wegenstructuur

lopen de buurtontsluitingswegen die gericht zijn op het ontsluiten van de buurt en minder zorgdragen voor de verbinding van de buurten onderling. De wijken krijgen hierdoor een ingesloten in zichzelf gekeerd karakter.

2.3 Conclusies

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

Ruimtelijke karakteristieken kern Laren tot 1945:

- Over een lange tijdsperiode ontstaan mondjesmaat woningen langs de hoofdwegen.
- Tussen de woningen blijft er zicht op het buitengebied.
- Er is sprake van een intensieve verweving tussen bebouwing en landschap.
- De bebouwingrand kenmerkt zich als rafelranden.

Ruimtelijke karakteristieken kern Laren vanaf 1945

- Projectmatige uitbreidingen die binnen een paar jaar ontstaan.
- De nieuwe woonwijken hebben een gesloten karakter ("bloemkoolstructuur").
- Tussen de wijken onderling is weinig relatie.
- Vanuit de woonwijken is weinig relatie met het buitengebied. Vanuit de verschillende wijken zijn nauwelijks doorzichten
- Er is sprake van strakke dorpsranden waarvan de achterkanten van de woningen gericht zijn op het buitengebied.

De uitbreidingen hebben langzamerhand geleid tot een concentrische opbouw/structuur van het dorp. Van een lintbebouwing in de vooroorlogse jaren is de bebouwingsstructuur steeds verder getransformeerd naar een concentrische opbouw. Dit biedt ook een basis voor het kiezen van een nieuwe woningbouwlocatie.

De huidige (stedenbouwkundige) structuur biedt daarentegen ook mogelijkheden. Laren is een groen dorp met veel potentie voor o.a. recreatie en toerisme. Het realiseren van een groene dorpsrand waarbinnen wonen en recreëren hand in hand gaan zal zorgdragen voor een enorme verrijking. De positieve kenmerken uit het verleden, een intensieve verweving tussen bebouwing en landschap, kan in ere worden hersteld.

3 ZOEKZONES WONINGBOUW KERN LAREN

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. 140 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. In de kernvisie is rekening gehouden met de transformatie locaties, waarvoor ook plannen zijn gemaakt. Binnen het woonprogramma van de gehele gemeente wordt uitgegaan van 200 tot 300 woningen, die op de transformatielocaties gerealiseerd kunnen worden. Gemeente beoordeelt iedere aanvraag/situatie op verschillende aspecten of medewerking kan worden verleend.

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

Binnen het bebouwd gebied van de kern Laren zijn geen groengebieden aanwezig die voor inbreiding in aanmerking komen.

Dit betekent dat nieuwe woningbouwlocatie(s) voor de ca. 140 woningen tot 2030 voornamelijk buiten het bebouwd gebied vorm moeten krijgen.

Voor deze nieuwe locaties is (los van de nog te kiezen locaties) een aantal ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd.

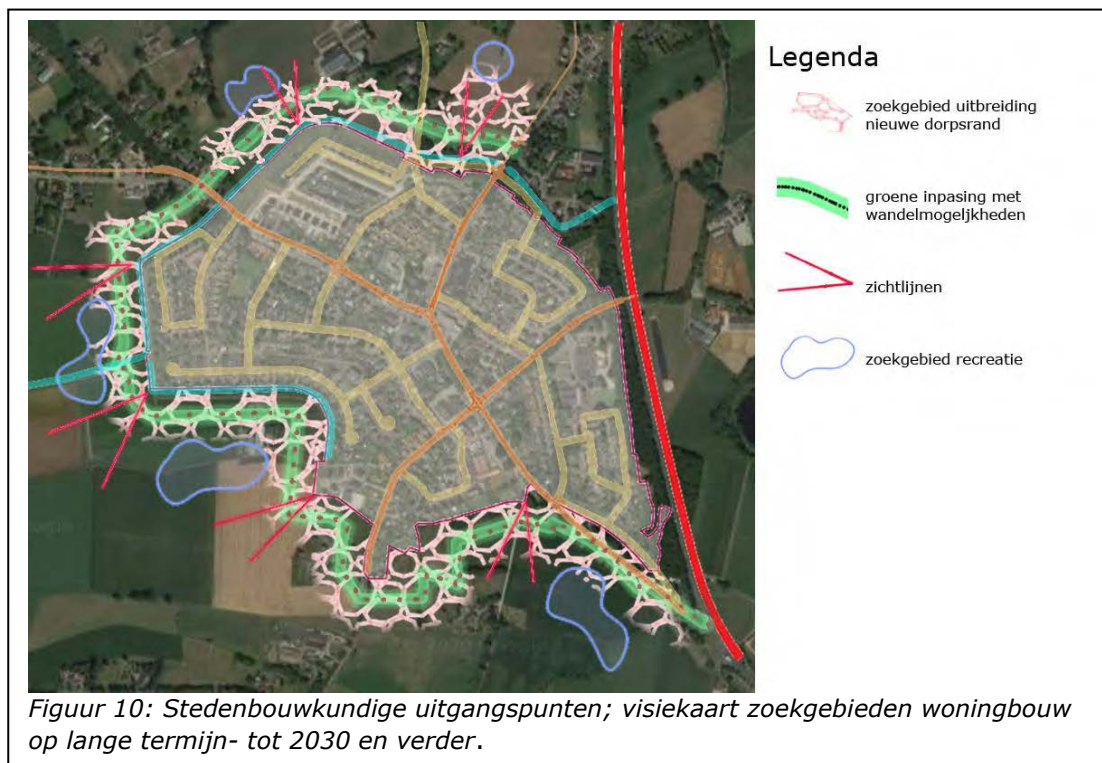
3.2 Zoekzone woningbouw 2030 en verder

Uitgangspunten nieuwe uitbreidingen

Gestreefd wordt naar woningbouwlocaties die passen in de stedenbouwkundige structuur en bij voorkeur aansluiten op bestaand bebouwd gebied, zodat ook aansluiting en verbinding met de stedenbouwkundige structuur van Laren mogelijk is. De verweving tussen het aanliggende landschap en de (nieuwe) bebouwing zal een belangrijke rol spelen in de verdere uitwerking van de nieuwe woongebieden.

Zichtlijnen vanuit de (nieuwe) woongebieden naar het aangrenzende landschap en de mogelijkheid voor wandelroutes eveneens.

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



De stedenbouwkundige visie kaart in figuur 10 geeft inzicht in de woningbouw mogelijkheden voor de lange termijn. Dus ook voor de periode na 2030.

Rondom de bestaande kern en westelijk van de N332 is zowel een uitbreiding in zuidelijk, westelijke en noordelijke richting denkbaar.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt gepleit voor een meer kleinschalige uitbreiding en niet één grote uitbreiding, die gezien het te realiseren aantal woningen, wederom één aparte nieuwbouw buurt als gevolg heeft.

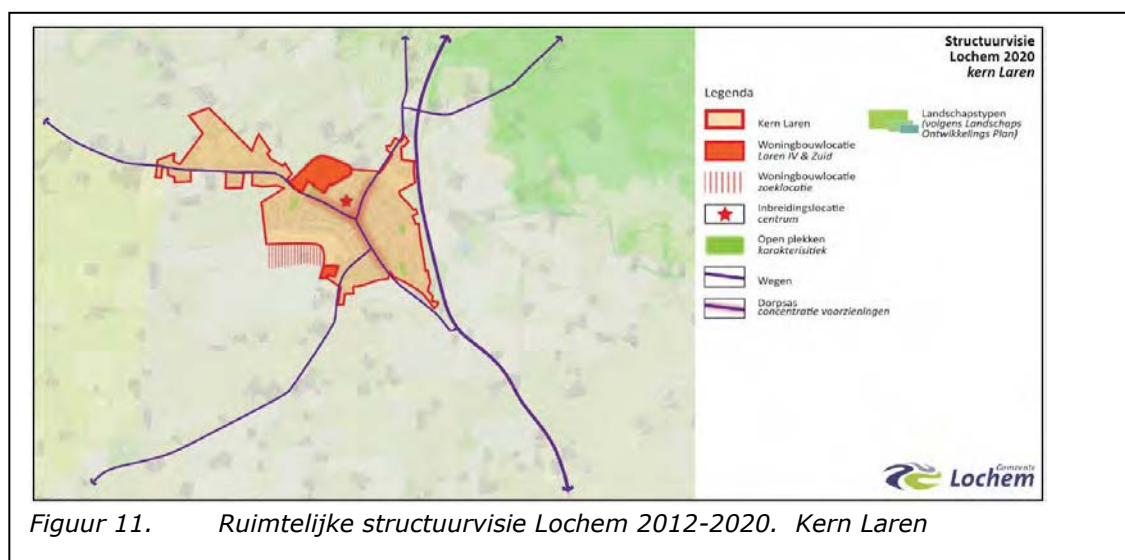
Kleinere uitbreidingen maken de landschappelijke inpassing ook eenvoudiger, en met name de rafelranden. Gevolg is dat gekozen wordt voor meerdere uitbreidingsmogelijkheden die in de toekomst tot ontwikkeling kunnen worden gebracht.

Wel is ervoor gekozen de bebouwingsrand aan de westzijde, ter plaatse van het oorspronkelijke lint langs de Deventerweg open te houden. Er wordt grote waarde gehecht aan de oorspronkelijke lintbebouwing die op dit deel van de Deventerweg nog duidelijk waarneembaar is. De afnemende bebouwingsintensiteit richting het buitengebied vanaf het centrum en de open zichtrelatie richting buitengebied wordt hier behouden. Ook het beekdal in de zuidwesthoek zal ook op langere termijn gevrijwaard worden van woonbebouwing. Op de hogere rug en daarmee enige afstand van het beekdal is wel woningbouw mogelijk.

Oostelijk van de N332 is geen sprake van een nieuwe woningbouwlocatie. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen, maar ook vanuit milieu, landschap en cultuurhistorie valt deze uitbreidingsrichting af.

Woningbouwmogelijkheden zoekzone tot 2030

In figuur 10 is de zoekzone voor toekomstige woningbouw aangegeven. Binnen deze zone is sprake van twee agrarische bedrijven. Aan de noordwest kant van het plan Schoneveld en de zuidwestkant, zuidelijk van de Westermark. Kiezen voor de gronden van deze bedrijven voor woningbouw heeft tot gevolg dat de bedrijfsvoering beëindigd zou moeten worden. De realisering van ca. 140 nieuwe woningen vormt onvoldoende financiële basis om de bedrijven uit te kunnen kopen. Ruimtelijk gezien vormen de overige locaties in de zoekzone ook goede alternatieven. Beide locaties van de agrarische bedrijven zijn in de eerste analyses niet meegenomen in de verdere afweging en uitwerking voor nieuwe woningbouw tot 2030. In de participatie op het voorontwerp is door verschillende inwoners gevraagd één van deze locaties, te weten de locatie Wansink aan de zuidwestzijde van het dorp (zuidelijk van de locatie Westermark), wel mee te wegen in de afweging. Dit omdat de locatie ook is opgenomen als mogelijk uitbreidingsgebied in de Structuurvisie Lochem 2012- 2020.

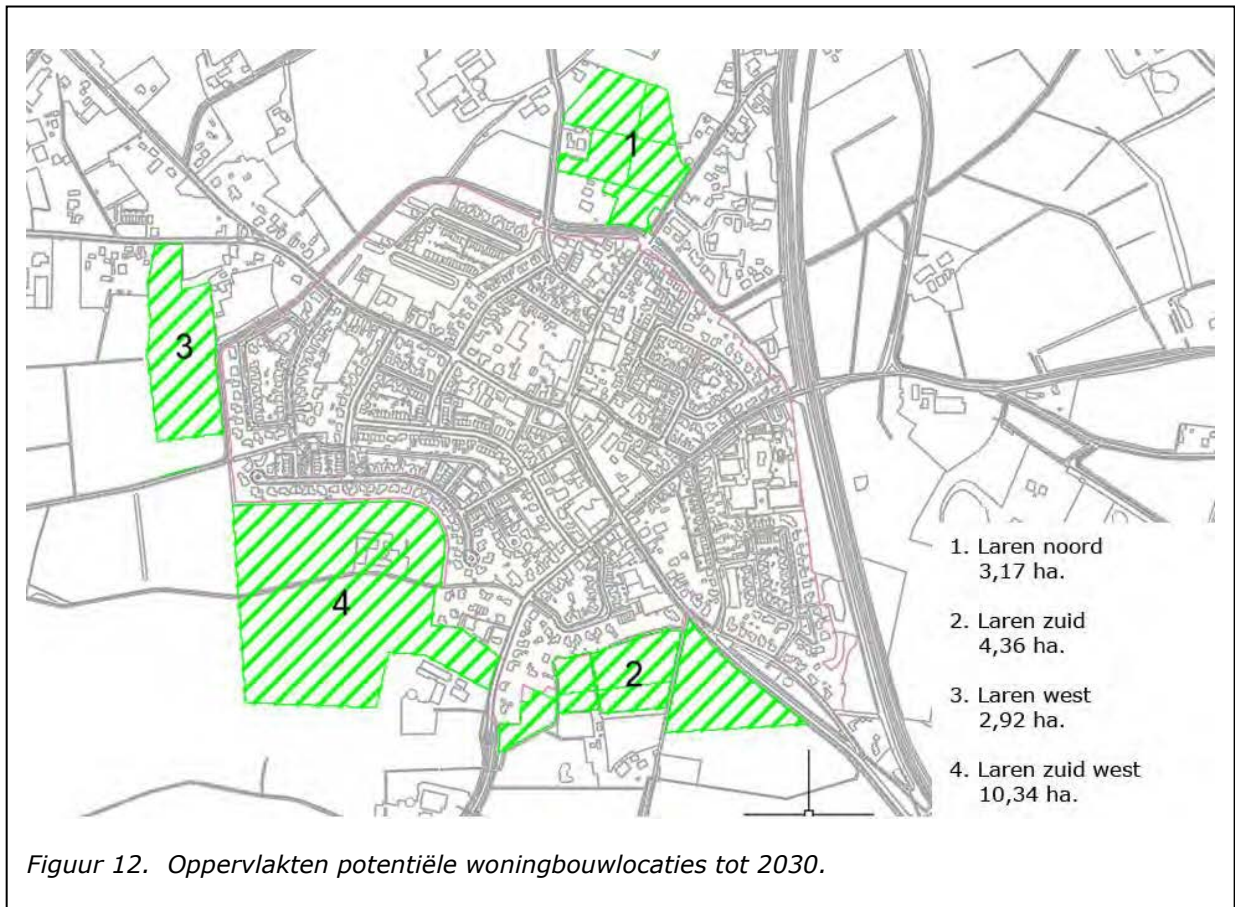


Voor Laren wordt uitgegaan van vier potentiële woningbouwlocaties tot 2030. In totaal wordt uitgegaan van ca. 140 nieuwe woningen voor de komende 10 jaar tot 2030. De locatie Laren Zuid West (in de volksmond de locatie Wansink) is in het participatietraject ingebracht.

Het gaat om navolgende potentiële toekomstige woongebieden:

- De gehele zuidrand, tussen de Zutphense en de Rengersweg. Totale oppervlak bedraagt ca. 4,4 ha.
- De zuid westzijde van de kern (Locatie Wansink), ingebracht in de participatie met een omvang van ca. 10 ha. ,waar de gehele woningbouwopgave van ca. 140 woningen gerealiseerd zou kunnen worden.
- De noordzijde, tussen de Sportparkweg en de Holterweg. Totale oppervlakte is ca. 3,2 ha.

- Westelijk van de buurt Molenbeek, met ca. 4,4 ha., waarvan overigens slechts een deel bebouwd wordt. Het gebied bij de Deventerweg wordt niet bebouwd.



Noordelijke uitbreiding

Voor de noordelijke locatie geldt dat rekening moet worden gehouden met de aanwezige landschapselementen. Het kleinschalig landschapsbeeld kan met een goede stedenbouwkundige en landschappelijke invulling van het gebied overeind blijven. Een zorgvuldige inpassing moet zorgdragen voor het behoud van het kleinschalige karakter en aansluitmogelijkheden voor mogelijk toekomstige uitbreidingen in westelijke richting.

Zuidelijke deel

De ligging nabij de Rengersweg en de N342 maakt dat een toekomstige inrichting inspeelt op de geluidssituatie. De stedenbouwkundige uitwerking zal hierop moeten inspelen. Ook is voor de gehele zuidrand belangrijk dat samenhang tussen de verschillende deelgebieden (i.c. grondeigenaren) optimaal is. Een doorgaande ontsluiting in dit gebied (geen doodlopende wegen) is hierin belangrijk. De landschappelijke inpassing van dit gebied zal vooral moeten zorgen voor een goede overgang (verweving) met het buitengebied en de zuidelijk gelegen enk, met een mooi kleinschalig landschapsbeeld.

Westelijke uitbreiding

Voor de westzijde geldt dat de overgang naar het buitengebied in moet spelen op het beekdal van de Molenbeek. Bouwen in het beekdal is uitgesloten en er dient voldoende afstand te worden genomen tot de beek. De ontsluiting vormt hier een bijzondere uitdaging. Een toekomstige aansluiting in zuidelijke richting op mogelijk

nieuwe woninguitbreiding wordt nagestreefd. Ook het deel nabij de Deventerweg wordt niet bebouwd, in verband de open lintbebouwing langs de Deventerweg.

Zuid westelijke uitbreiding (locatie Wansink)

Deze locatie is door verschillende participanten in het participatietraject op het voorontwerp benoemd als goed alternatief. De locatie is dan ook toegevoegd vanuit voornoemd participatietraject. In tegenstelling tot de overige drie locaties is deze locatie van voldoende omvang om de gehele woningbouwproductie tot 2030 te bouwen.

Voor de zuid westzijde geldt dat deels gebouwd wordt in het (oorspronkelijke) beekdal van de Molenbeek. Volledig benutten van de locatie betekent deels bouwen op de Westerenk. De landschappelijke inpassing van deze eventuele locatie moet hierop optimaal gaan inspelen. De ontsluiting vormt hier een bijzondere uitdaging. Een doorgaande verbinding kan niet worden gerealiseerd. Alleen één aansluiting op de Zutphenseweg is hier mogelijk.

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

3.2.1 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 hoge cultuurhistorische waarde,
- Uitbreiding is mogelijk in gebieden met middelhoge waarde, met inachtneming van aanwezige waarden. De waarden 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.

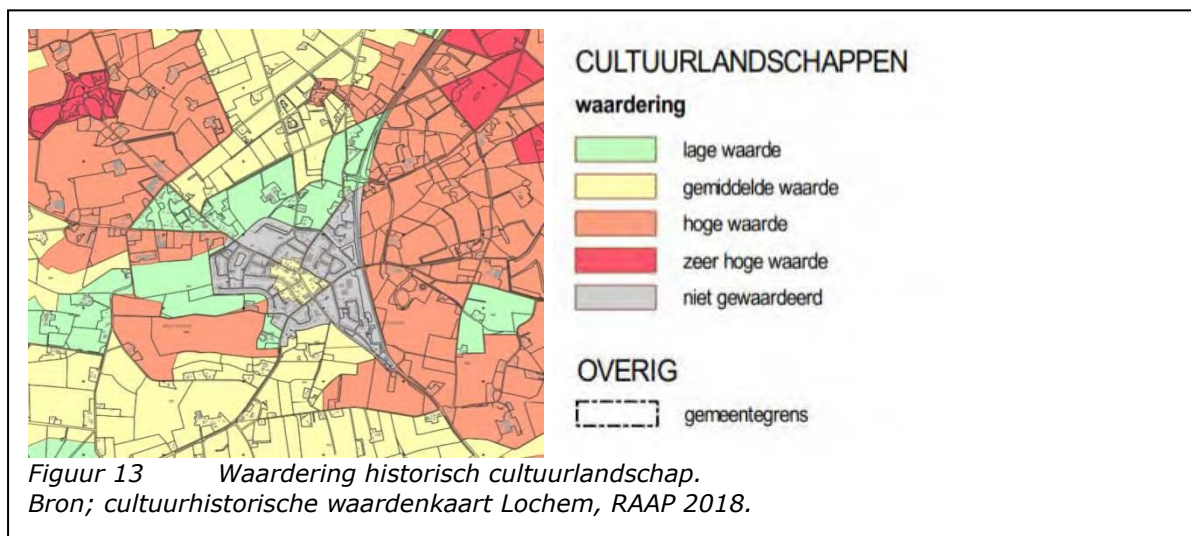
De daarin opgenomen archeologische en cultuurhistorisch onderzoek vormt een belangrijke basis voor cultuurhistorisch beleid. Het onderzoek biedt waardevolle informatie waarmee het aspect cultuurhistorie goed kan worden meegenomen in nadere planologische afwegingen.

In de cultuurhistorische waardenkaart is vooral aandacht besteed aan het zichtbare, landschappelijke en 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 (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 Laren is sprake van wisselende cultuurhistorische waarden. De historische open enken en essen oostelijk en westelijk van Laren kennen een hoge waardering. Oostelijk van Laren is sprake van een hoge waardering. Mede door de nog herkenbare open akkers opgebouwd uit kleinere kampen, de aanwezigheid en uitstraling van landgoed Verwolde en de mooie Oosterenk.



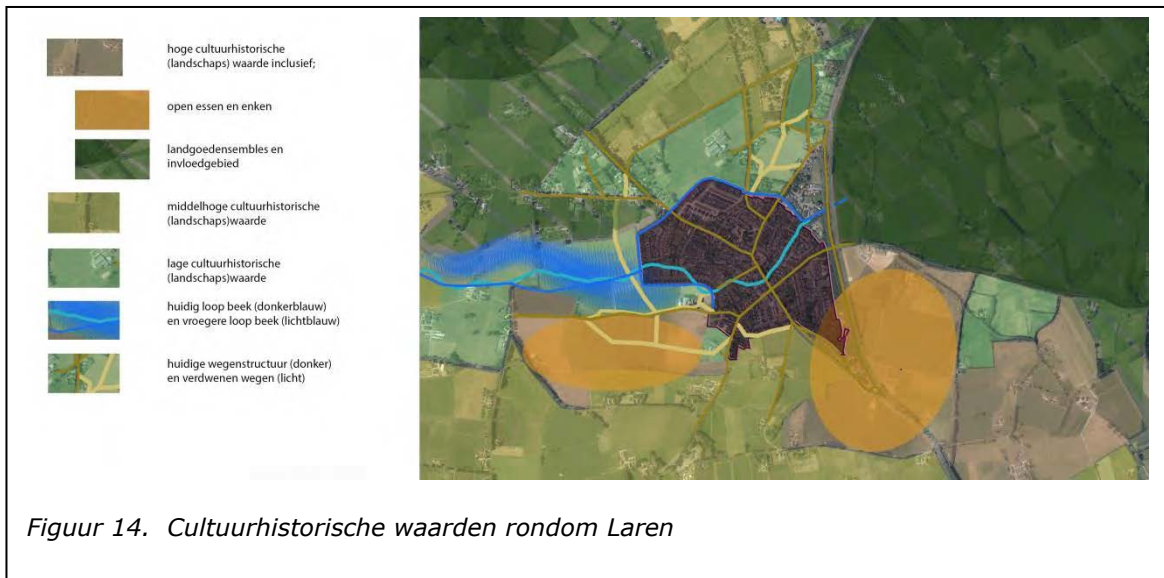
Zuidelijk van de kern wordt door het onderzoeksbureau RAAP aangemerkt als een gemiddelde cultuurhistorische waarde. Dit zuidelijke gebied behoort tot de meest typerende Achterhoekse landschapstype; de oude wat grotere droge kamptontginningen. Kenmerkend zijn de doorgaans onregelmatige vormen, met houtsingels, smallere bosstroken of laagten als scheiding tussen de kampen. Qua oppervlakte overheerst binnen dit landschapstype het akkerland. De erven, vaak relatief groot in getal en van wisselende ouderdom, lagen verspreid aan en tussen de kampen, en bij die erven lagen ook de kleine weilandjes, boomgaarden en andere zaken die tot de omgeving van een boerenerf behoorden. Ook aan de zuidzijde van Laren zijn deze kenmerken aanwezig.

Zuidwestelijk vormt de Westerenk een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Tot slot vormt de (oorspronkelijke) loop van de Molenbeek en het bijbehorende beekdal een waarde die bepalend kan zijn bij een keuze voor de nieuwe woningbouwlocatie dan wel voor het afstemmen van de nieuwe inrichting op deze waarden.

Hetzelfde geldt voor de historische wegen.

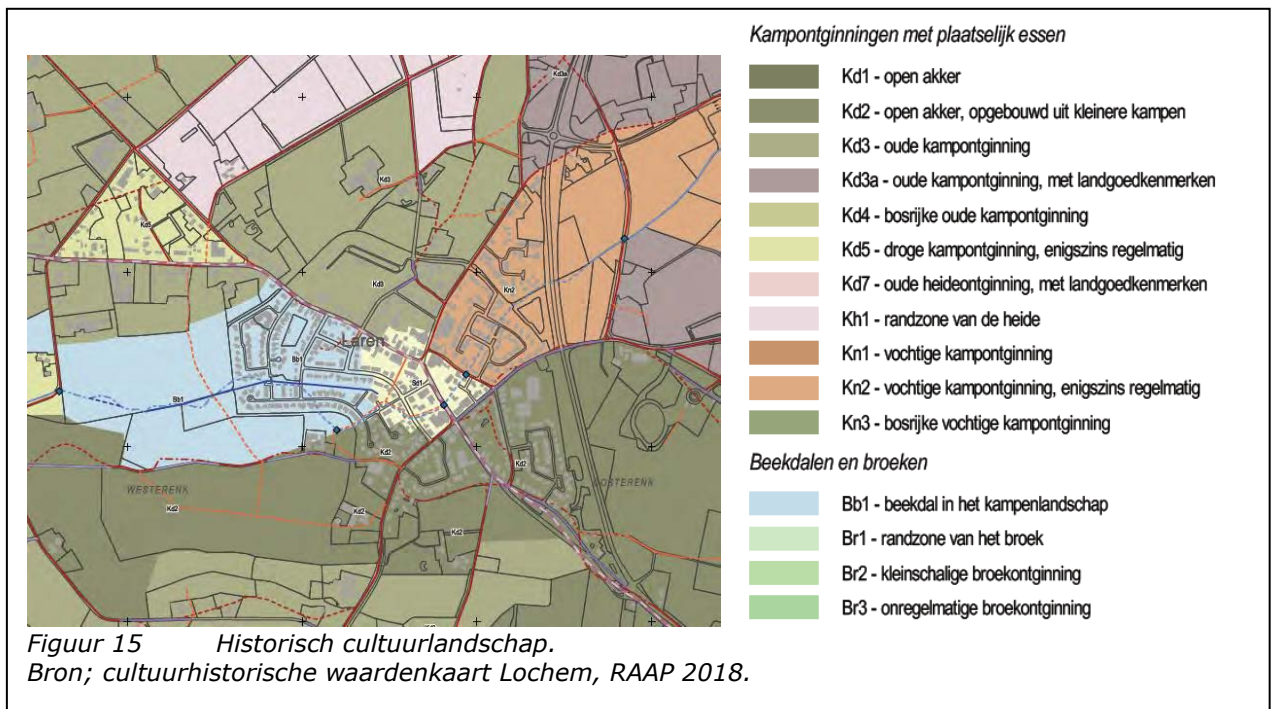
In figuur 13 en 14 zijn deze cultuurhistorische waarden weergegeven.

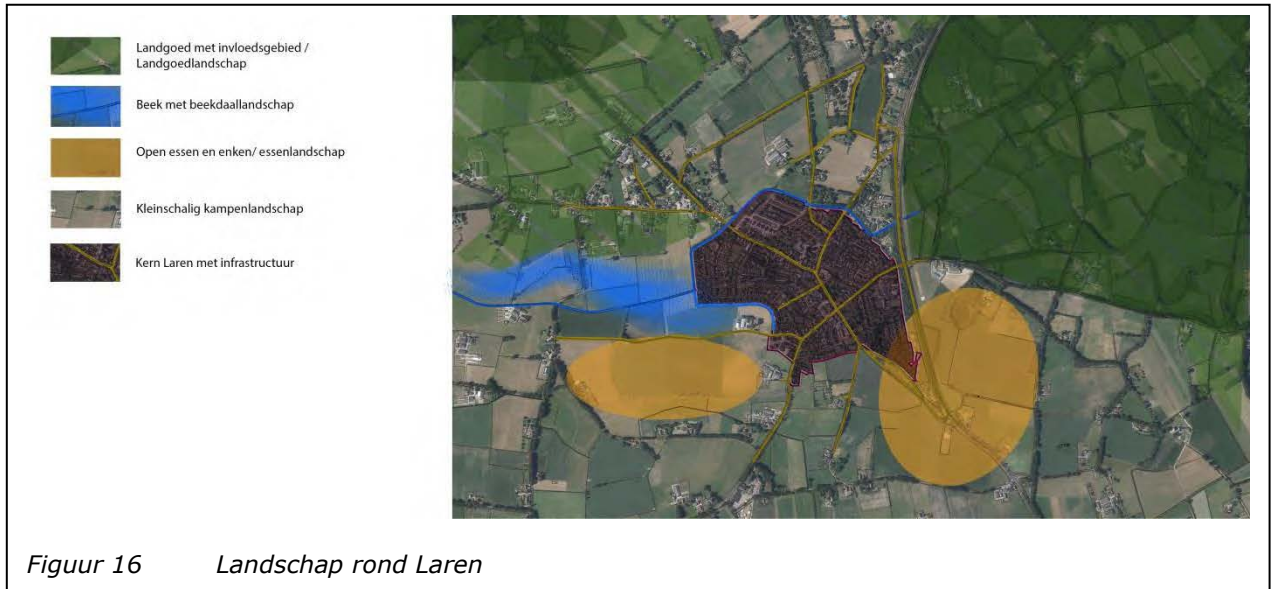


Uitgangspunten Woningbouwmogelijkheden vanuit cultuurhistorisch perspectief

- De open enk en es worden gevrijwaard van bebouwing. Ook dient enige afstand ten opzichte van deze cultuurhistorische elementen in acht te worden genomen.
- Bebouwing in het historische beekdal zal zich, indien hiervoor wordt gekozen, beperken tot aan de hogere rand. Dus niet in het beekdal.
- Het gebied, zuidelijk van Laren met een middelhoge cultuurhistorische waardering vraagt bij een eventuele toevoeging van woningbouw de nodige aandacht. Volbouwen van de rand zou namelijk betekenen dat deze cultuurhistorische waarden ter plaatse beduidend minder goed waarneembaar meer is.

Landschap





Figuur 16 Landschap rond Laren

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

Landschapstypologie wordt immers grotendeels gevormd door het oorspronkelijke cultuurlandschap.

Westelijk van de kern het Beekdallandschap en noordelijk de kleinere kampen en vochtige kampontginning.

Zuidelijk eveneens de kampontginning, waarin reliëf nadrukkelijker een rol speelt, met steilranden etc.

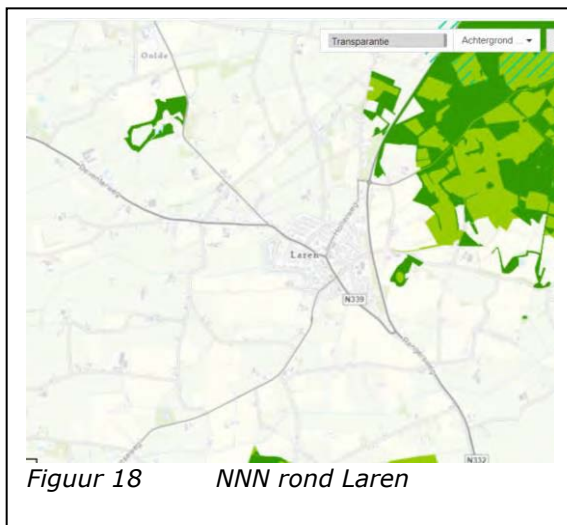
Uitgangspunten Woningbouwmogelijkheden vanuit landschap

- Bouwen in het beekdallandschap zal een (te) grote afbreuk doen aan de landschappelijke waarde. Onder voorwaarde van een optimale inrichting van de nieuwe woningbouwlocatie is bouwen op de (hoge) randen voorstelbaar, waarin natte natuurontwikkeling langs de beek in het lagere deel het landschapsbeeld kan versterken.
- Een relatief grootschalige woningbouwlocatie in het landgoederen en essenlandschap zal een te grote afbreuk van het landschapsbeeld tot gevolg hebben. In dit landschapstype kan alleen incidentele nieuwe bebouwing (kleinere ontwikkellocaties), passend in het landschap worden gerealiseerd.
- Het kleinschalig kampenlandschap kan onder voorwaarden enige nieuwe woningbouw verdragen. Woningbouw in dit landschapstype is mogelijk, indien het kleinschalig karakter wordt geborgd.



Figuur 17. Zoekgebieden uitbreidingslocaties op basis van cultuurhistorie en landschap

3.2.2 Ecologie



Figuur 18 NNN rond Laren

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. Het landgoederenlandschap zal naar verhouding ecologisch waardevoller zijn dan de gebieden westelijk van de provinciale weg. De potentiële ecologische waarde zal hoger zijn. Hetzelfde geldt voor het beekdallandschap, westelijk van de kern. Ook dit gebied zal (in potentie) meer ecologische waarden hebben.

Beide landschappen noordelijk en zuidelijk van de kern zijn vanuit ecologie gezien gelijkwaardig. Wel is aan de noordzijde sprake van meer bomen(lanen) en landschapselementen. Met name voor de fauna kan daarmee sprake zijn van actuele ecologische waarden. Indien echter de boomstructuur overeind kan blijven zal dit effect niet groot zijn.

Direct rondom de kern is geen sprake van natuurgebieden in de NNN (figuur 18) Vanuit ecologie vormt een uitbreiding aan de noord- of zuidzijde het meest logisch. Zuidelijk is overwegend sprake van intensief gebruikte landbouwgrond, waardoor op dit aspect de zuidrand iets beter scoort dan de noordzijde.

3.2.3 Ontsluiting

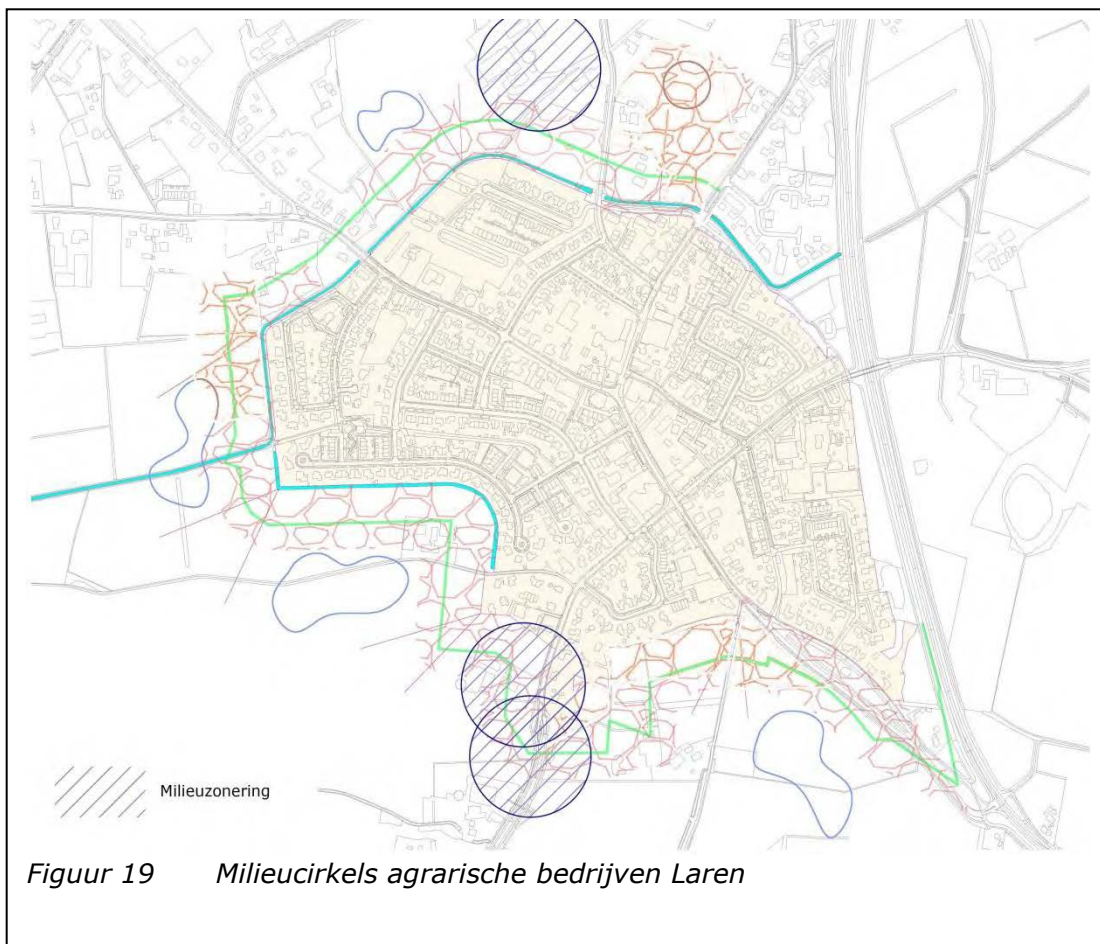
De bestaande verkeersstructuur is in hoofdstuk 2 al benoemd. De gesloten verkeersstructuur in de nieuwbouw uit het verleden maakt dat eventuele nieuwe woningbouwlocatie niet of nauwelijks op deze bestaande wegen kan worden aangesloten.

Aan de noord- en zuidzijde zijn betere aansluitmogelijkheden voor eventuele nieuwbouw. De Sportpark- en Holterweg biedt daarin perspectief. Hetzelfde geldt voor de zuidzijde waar relatief eenvoudig op de Rengersweg kan worden aangesloten. Zoals benoemd kan een optimale ontsluiting aan de westkant minder eenvoudig.

3.3 Milieu

Bedrijven

Aan de noordwestzijde is sprake van een melkveehouderij bedrijf met een hindercirkel van 100 meter ten opzichte van nieuwe woonbebouwing. Hetzelfde geldt voor het melkveehouderij bedrijf aan de Zutphenseweg aan de zuidzijde. Het akkerbouwbedrijf aan de zuidwestzijde heeft geen hinderafstand ten opzichte van nieuwe woningen.



Bedrijfsvoering (agrarische) bedrijven

De milieucirkels van de agrarische bedrijven vormen weliswaar geen bepalende factor voor de keuze van een toekomstige woningbouwlocatie, de bedrijfsvoering is daarentegen wel van invloed. Een keuze voor een nieuwe woningbouwlocatie zuidwestelijk van de kern, maakt de uitoefening van het akkerbouwbedrijf niet meer mogelijk. Hetzelfde geldt voor een eventuele keuze voor een woningbouwuitbreiding noordwestelijk van Laren (en de laatste nieuwbouw Schoneveld), waardoor het veehouderijbedrijf geen aaneengesloten grotere huiskavel meer heeft.

Langs de Zutphenseweg zijn twee melkveehouderijbedrijven aanwezig, waarmee woninguitbreiding direct langs de Zutphenseweg moeizaam wordt.

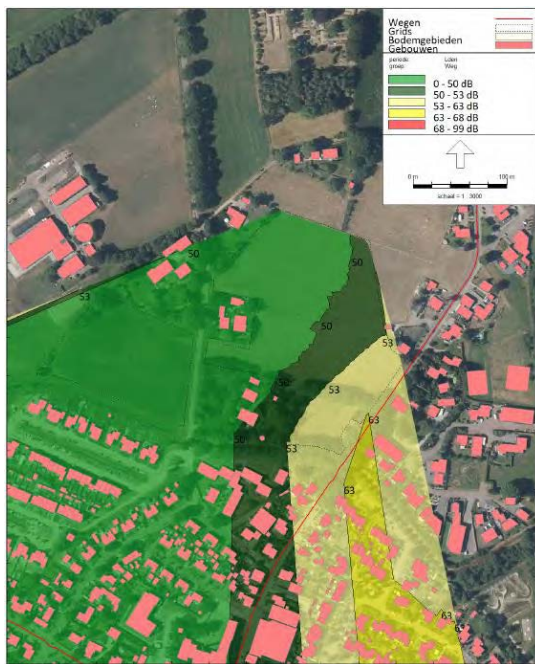
Geluid

De geluidcontouren van de N332, de Rengers- en Deventerweg vormen een milieufactor, waarmee rekening moet worden gehouden. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai leert dat de Rengersweg en de provinciale N342 van invloed zijn op de geluidsniveaus in mogelijke nieuwe woongebieden.

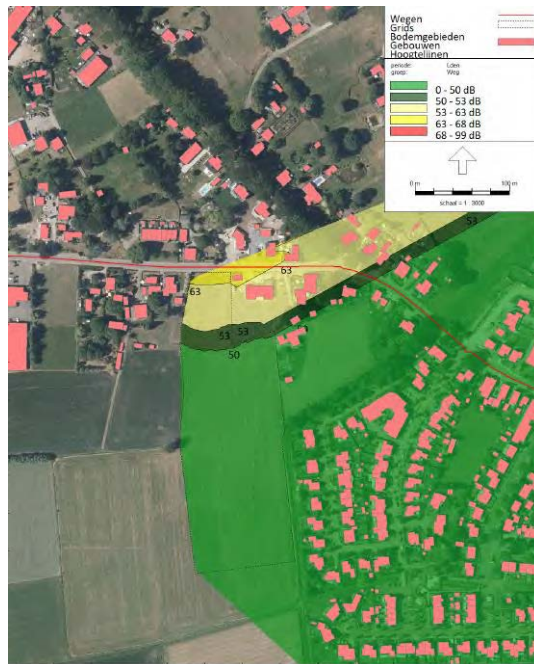
Met name langs de zuidzijde van de kern is sprake van hogere cumulatieve geluidsbelastingen, als gevolg van beide wegen. Tegelijkertijd is echter geen sprake van overschrijding van de uiterste geluidwaarden en kan ook aan de zuidzijde woningbouw worden gerealiseerd. Wel zal de uiteindelijke verkaveling moeten inspelen op deze situatie aan de zuidkant van Laren. Een afschermdende werking van de eerstelijns bebouwing, of meer groen en klimaatadaptatie in de geluidszones zijn hierin mogelijkheden.

Ook aan de noordzijde van de kern is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Als gevolg van het verkeer op de provinciale N342 en de Holterweg. Ook hier wordt echter de uiterste grenswaarden niet overschreden en is woningbouw mogelijk, met wederom een goede verkaveling die hiermee rekening houdt.

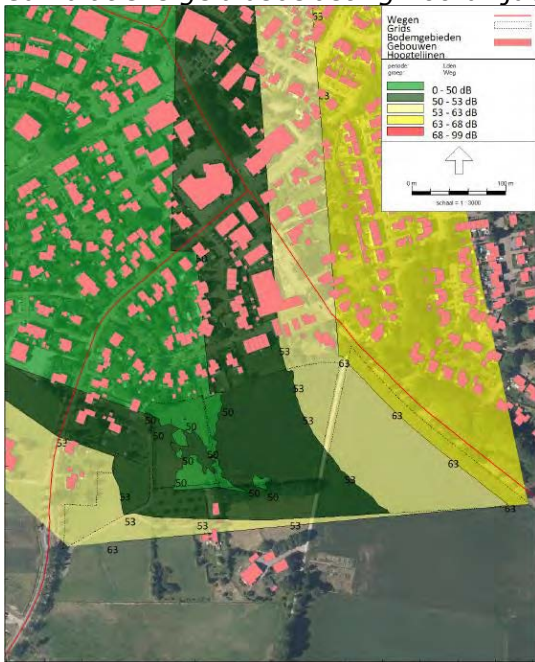
Aan de westzijde doen zich in mindere mate problemen voor. Hier is alleen de Deventerweg van invloed op de geluidwaarden in nieuwe woongebieden.



Cumulative geluidsbelasting noordzijde



Cumulative geluidsbelasting westzijde



Cumulative geluidsbelasting zuidoostzijde

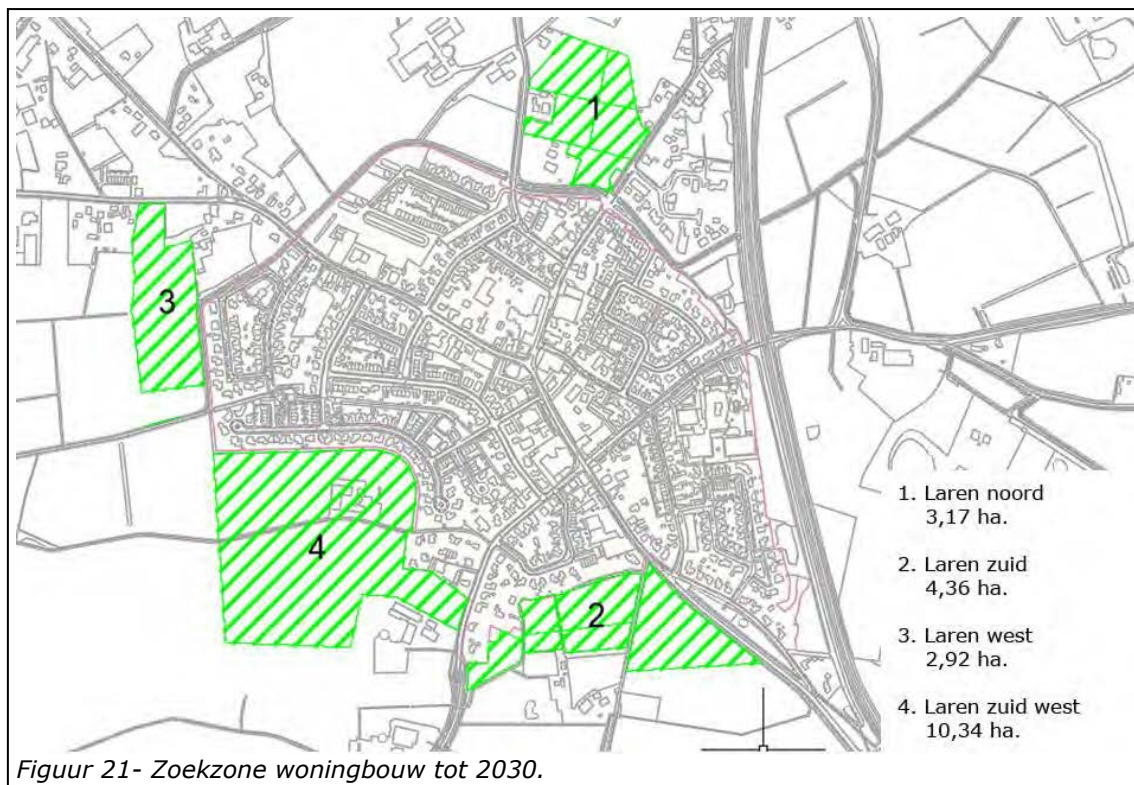
Figuur 20. Cumulatie geluid wegverkeer op waarnemhoogte 4,5 meter. Bron Alcedo bv

4 KEUZE UITBREIDINGSGBIEDEN

4.1 Zoekgebieden tot 2030

Voor de kern Laren wordt uitgegaan van ca. 140 woningen. De aangegeven potentiële woningbouwlocaties hebben een totale omvang van ruim 12 ha. Niet alle gronden zijn nodig voor woningbouw tot 2030.

Uitgaande van ca. 20 tot 25 woningen/ha is ca. 6 tot 7 ha. nodig.



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 scoren de locaties Laren noord en zuid nagenoeg gelijk. De locatie Laren West scoort met de zuidwestelijke locatie Zuidoost (Wansink) relatief lager.

Reden is onder meer gelegen in het gegeven dat beide locaties deels in het beekdal liggen.

De locatie Zuidwest (Wansink) scoort het laagst. Onder meer doordat deels gebouwd moet worden op de Westerenk. Ook kan met het bebouwen van deze volledige locatie met ca. 140 woningen, de beoogde ruimtelijke schil rondom Laren niet meer worden gerealiseerd. Er ontstaat in dat geval wederom een geheel nieuwe woonwijk, die weinig relatie heeft met de overige wijken. De locatie scoort beter wanneer alleen het noordelijke deel bebouwd zou worden en daarmee de Westerenk gevrijwaard blijft. In dat geval scoort de locatie nagenoeg gelijk aan locatie west (nr. 3). Wanneer bijvoorbeeld gekozen wordt voor beide westelijke locaties kan een relatie worden gelegd tussen beide, bijvoorbeeld in de ontsluiting. In dat geval blijft ook de gewenste schil c.q. te bebouwen zone rondom de kern op langere termijn mogelijk.

Afweging/ Criterium	Laren Noord 1	Laren Zuid 2	Laren West 3	Locatie Zuidwest Wansink (4)
	Score --, -, 0, +, ++			
	Score zonder weging			
Stedenbouw	4	4	-2	-1
<i>Relatie bestaand stedelijk gebied,</i>	1	2	-2	-2
<i>Ruimtelijke kwaliteit</i>	1	0	0	0
<i>Sociaal economische structuur,</i>	1	1	-1	1
<i>Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.</i>	1	1	1	0
Natuur	3	5	3	4
<i>Ligging nabij natuurgebieden.</i>	2	2	2	2
<i>Verstoring ecologische kwaliteiten</i>	1	2	0	2
<i>Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.</i>	0	1	1	0
Landschap	4	4	1	0
<i>Verstoring.</i>	1	2	2	1
<i>Inpassing</i>	2	2	-1	-1
<i>Mogelijkheden versterking landschapsstructuur.</i>	1	0	0	0
Verkeer	4	4	2	2
<i>Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer</i>	2	2	1	1
<i>Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer</i>	2	2	1	1
Cultuurhistorie en archeologie	2	2	3	1
<i>Cultuurhistorische waarde</i>	2	1	2	0
<i>Archeologische verwachtingswaarde</i>	0	1	1	1
Milieu	1	-1	1	1
<i>Bodemkwaliteit</i>	0	0	0	0
<i>Hinder bedrijvigheid</i>	0	1	1	1
<i>Geluid</i>	1	-2	1	1
<i>Hydrologie</i>	0	0	-1	-1
Financiële haalbaarheid	2	2	2	-2
<i>Investeringslasten</i>	0	0	0	0
<i>Realiseringstermijn</i>	2	2	2	-2
Maatschappelijke haalbaarheid	0	1	1	0
<i>Participatie resultaat</i>	0	1	1	0
Totale ongewogen score	20	21	11	5

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.

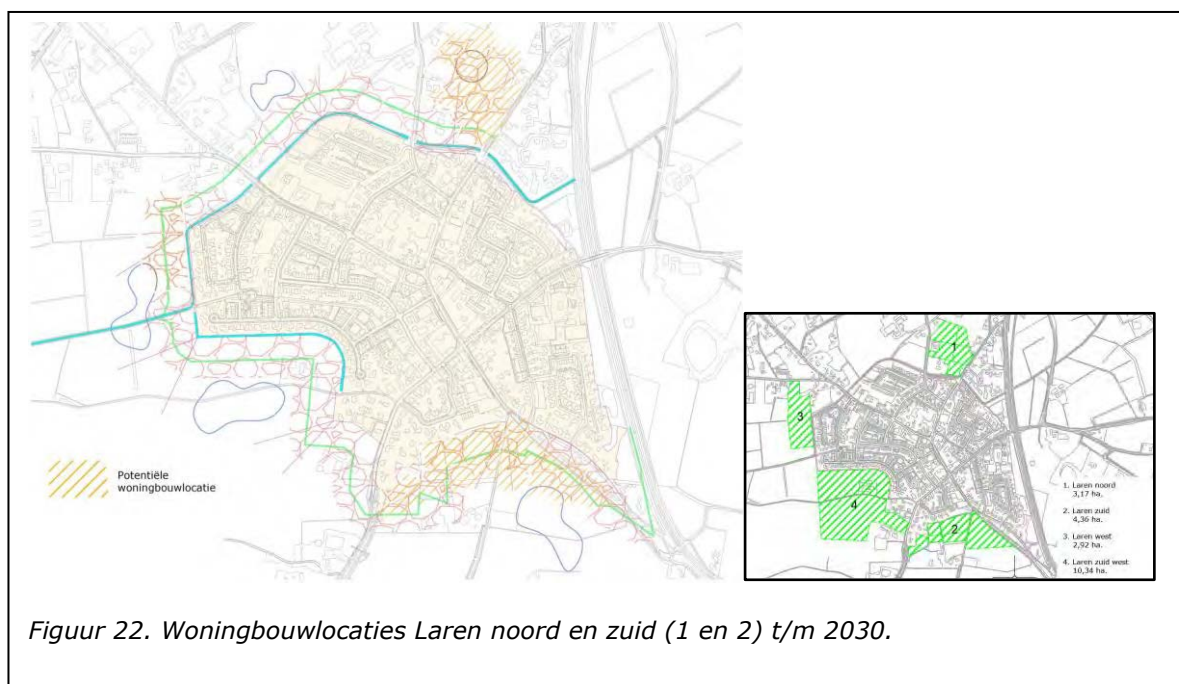
De financiële haalbaarheid kent een grotere wegingsfactor en met name de verwachte investeringslasten en realiseringstijd van de potentiële locaties. (weging 2 en 3)

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

Vervolgens is een gewogen gestandaardiseerde eindscore bepaald voor de locaties. Ook hierin scoren de locaties zuid en noord beter ten opzichte van de locatie west. Voor de bouw van ca. 140 woningen zijn twee locaties nodig. Voorkeur gaat dan ook uit om voor woningbouw tot 2030, de locaties Zuid en Noord te ontwikkelen.

In beide gebieden kan een goed woon- en leefklimaat tot ontwikkeling worden gebracht (zie ook navolgende hoofdstuk). Het kan goed landschappelijk worden ingepast.

Nieuwe woongebieden na 2030 kunnen in de zoekzone uit figuur 10 worden ingevuld, waarin de locatie Laren West en de locatie Zuidwest (Wansink) op dat moment een mogelijke rol kunnen vervullen.



Figuur 22. Woningbouwlocaties Laren noord en zuid (1 en 2) t/m 2030.

Afweging/ Criterium	weging	Laren Noord 1	Laren Zuid 2	Laren West 3	Locatie Zuidwest Wansink (4)
		Score --, -, 0, +, ++			
		Score met weging			
Stedenbouw		5	5	-1	-1
<i>Relatie bestaand stedelijk gebied,</i>	1	1	2	-2	-2
<i>Ruimtelijke kwaliteit</i>	1	1	0	0	0
<i>Sociaal economische structuur,</i>	1	1	1	-1	1
<i>Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.</i>	2	2	2	2	0
Natuur		4	7	3	6
<i>Ligging nabij natuurgebieden.</i>	1	2	2	2	2
<i>Verstoring ecologische kwaliteiten</i>	2	2	4	0	4
<i>Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.</i>	1	0	1	1	0
Landschap		7	8	2	0
<i>Verstoring.</i>	2	2	4	4	2
<i>Inpassing</i>	2	4	4	-2	-2
<i>Mogelijkheden versterking landschapsstructuur.</i>	1	1	0	0	0
Verkeer		4	4	2	2
<i>Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer</i>		2	2	1	1
<i>Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer</i>		2	2	1	1
Cultuurhistorie en archeologie		2	2	3	1
<i>Cultuurhistorische waarde</i>	1	2	1	2	0
<i>Archeologische verwachtingswaarde</i>	1	0	1	1	1
Milieu		1	-1	0	0
<i>Bodemkwaliteit</i>	1	0	0	0	0
<i>Hinder bedrijvigheid</i>	1	0	1	1	1
<i>Geluid</i>	1	1	-2	1	1
<i>Hydrologie</i>	2	0	0	-2	-2
Financiële haalbaarheid		4	4	4	-4
<i>Investeringslasten</i>	3	0	0	0	0
<i>Realiseringstermijn</i>	2	4	4	4	-4
Maatschappelijke haalbaarheid		0	2	2	0
<i>Participatie resultaat</i>	2	0	2	2	0
Totale gewogen score		27	31	15	4

Tabel 2 -Gewogen score per locatie

5 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

WONINGLOCATIES TOT 2030; LAREN NOORD EN ZUID

Er wordt in tegenstelling tot de laatste uitbreidingslocaties, niet gekozen voor één groter uitbreidingsgebied Maar voor twee locaties langs de randen van de bestaande bebouwing. Voor beide gebieden is een eerste ruimtelijke verkenning gemaakt.

5.1 Laren zuid

Het toekomstige woongebied Laren Zuid ligt langs de huidige zuidelijke bebouwing van Laren, tussen de Zutphenseweg en de Rengersweg (N339).

In navolgende figuur is het toekomstige uitbreidingsgebied weergegeven . Historisch gezien was in dit gebied sprake van een relatief kleinschalig landschap.



Figuur 23 - Toekomstig woongebied Laren Zuid

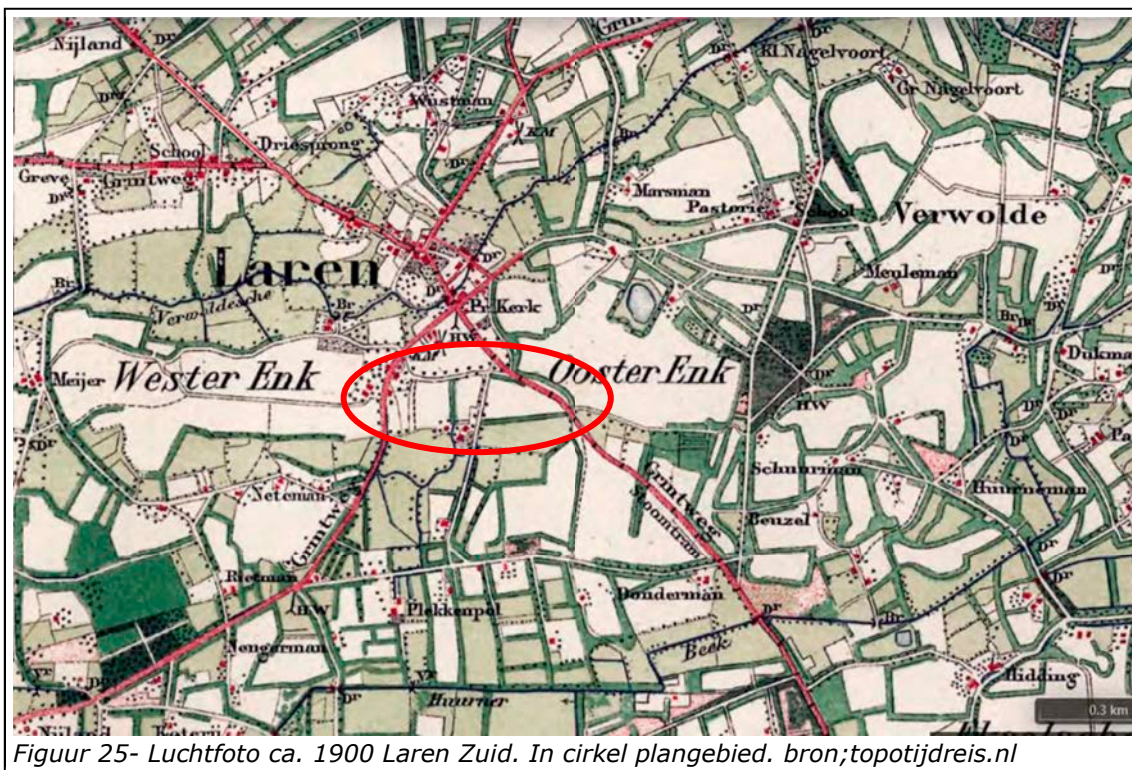
De omvang van het gebied is ca. 4,4 ha. In deze locatie wordt bij de verdere uitbreiding uitgegaan van een sterke verweving tussen bebouwing en landschap. Het gebied vormde van oorsprong de verbinding tussen de Ooster en Westerenk. Een soort schakelpunt. Kenmerkend was de relatief kleinere percelering en de omzoming met groen (zie figuur 24 en 25).

De situatie rond 1900 laat duidelijk zien; de open Westerenk en de Oosterenk en daaromheen de randbeplanting.

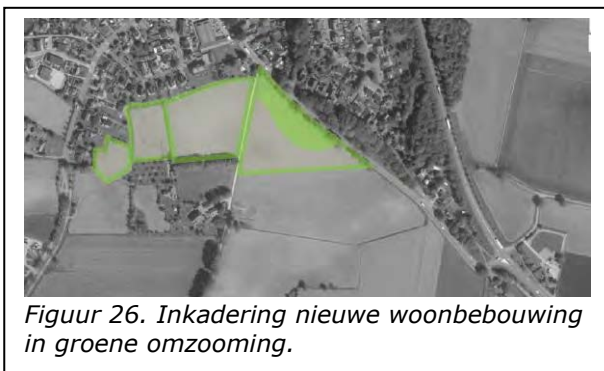


Figuur 24 - Luchtfoto ca. 1900 Laren Zuid met ingekleurd de oorspronkelijke landschapsstructuur en in cirkel plangebied .

De perceel indeling is anno 2022 nog redelijk goed herkenbaar. Bij de verdere uitwerking is deze historische situatie en structuur als belangrijke basis gehanteerd.



Figuur 25- Luchtfoto ca. 1900 Laren Zuid. In cirkel plangebied. bron; topotijdreis.nl



Figuur 26. Inkadering nieuwe woonbebouwing in groene omzoming.

In figuur 24 en 25 is de historische structuur en destijds aanwezige landschapselementen en structuur nog eens weergegeven.

Gekozen wordt voor een invulling, waarin de toekomstige bebouwing als het ware ingekaderd wordt door de (nieuwe) groene randen. Hierin wordt ook de verweving tussen buitengebied en stedelijke ontwikkeling vorm gegeven.

Langs de Rengersweg wordt gereageerd op de bebouwing aan de overzijde langs de Oostenrenkweg. Ter plaatse kan in een zone bebouwing in het openbaar groen een plaats krijgen. Hiermee ontstaat als het ware een bebouwd groen gebied met doorzichten. Een gesloten wand wandbebouwing wordt hier niet voorgestaan.

Aan de zuidzijde zal sprake zijn van een brede groenzone, met een accent in de vorm van één bijzondere woonvorm. Tussen de bebouwing in het groen aan de

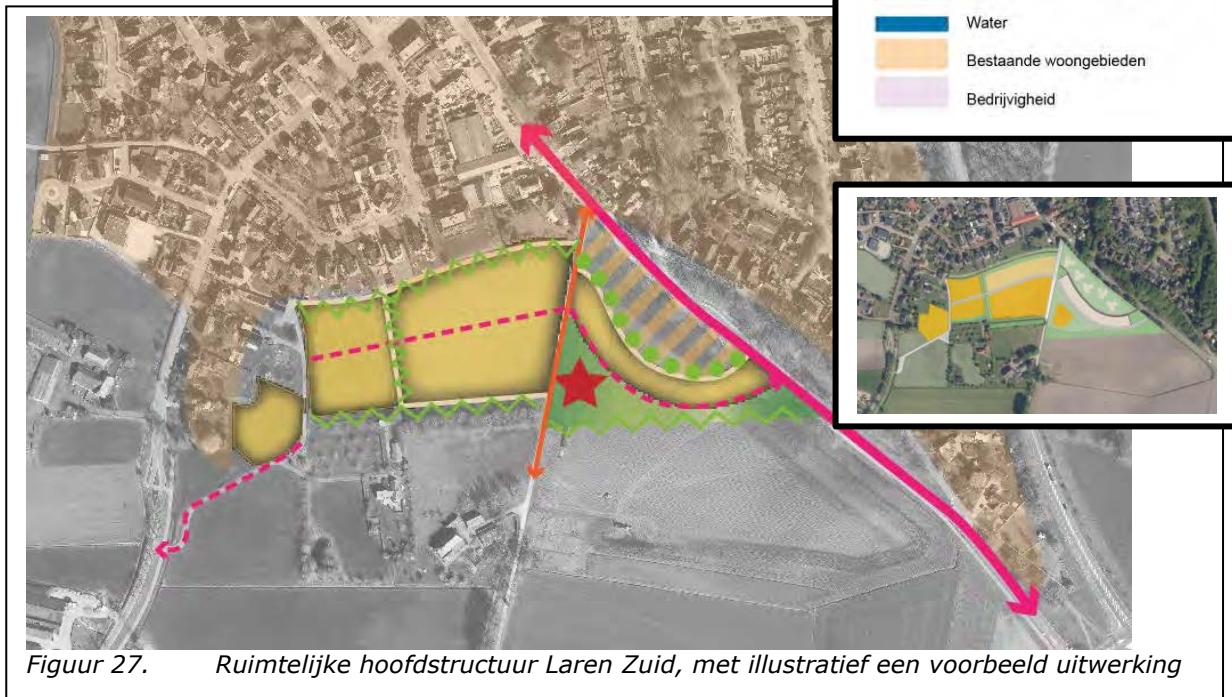
noordzijde en de bijzondere bouwvorm aan de zuidkant kan een meer traditionelere bebouwing een plek krijgen.

De overige westelijke kamers worden voorzien van een groene rand (10 tot 15 meter breed) en kunnen meer traditioneel worden ingevuld.

De ontsluiting kan via de Rengersweg, met een nieuwe aansluiting, oostelijk van de Lenderingssteeg. De Lenderingssteeg blijft een (onverhard) langzaam verkeer route, conform de huidige situatie. Twee aansluitingen op het bestaande wegennet is het streven. Via de Zutphenseweg kan nog een langzaam verkeer verbinding worden gerealiseerd. ,

In het gebied gaan we uit van ca. 20 tot 22 wo/ha. Afhankelijk van het woningprogramma kan hiervan worden afgeweken. Meer goedkopere bouw kan een hoger bebouwingsdichtheid tot gevolg hebben. In de locatie is eventueel eveneens ruimte voor een (gedeeltelijke) uitvoering van de motie pilot alternatieve woonvormen (maart 2022).

Dit deelgebied kent meerdere eigenaren en initiatiefnemers. Gemeente streeft naar één plan dat gerealiseerd wordt en gaat niet uit van verschillende deelplannen, waarin de samenhang ontbreekt



Figuur 27. Ruimtelijke hoofdstructuur Laren Zuid, met illustratief een voorbeeld uitwerking

5.2 Laren Noord

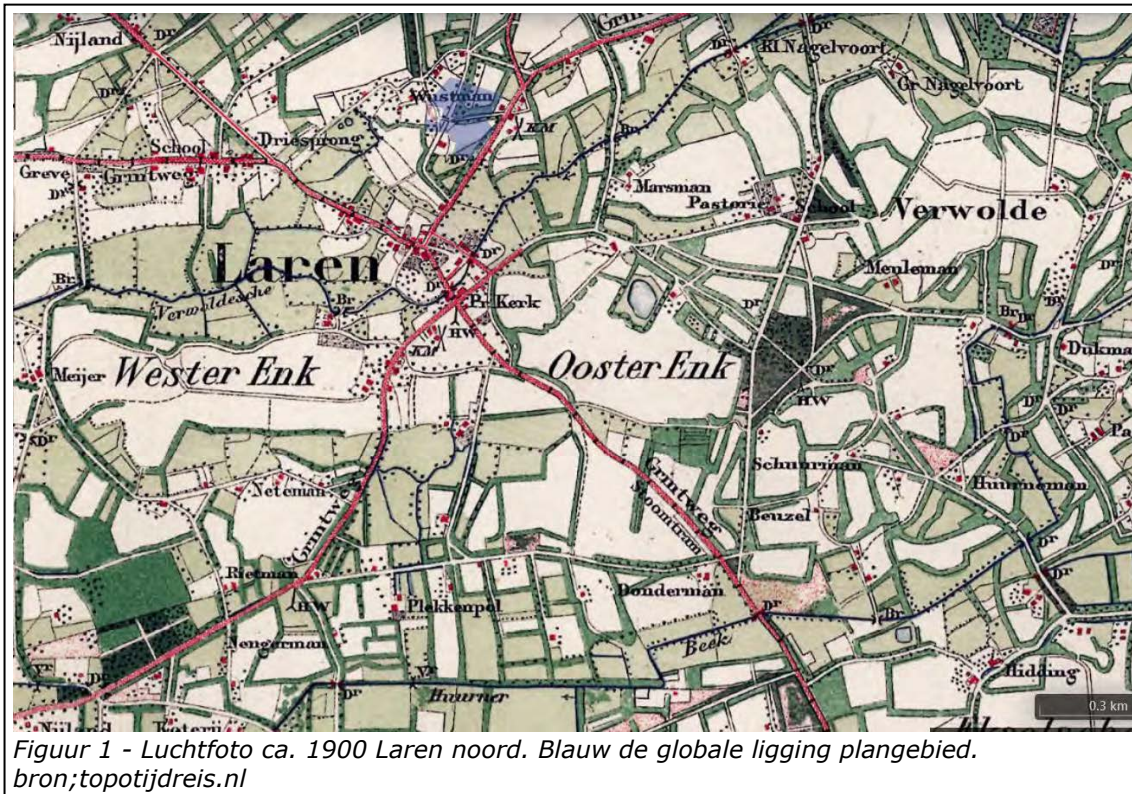


Figuur 28 - Toekomstig woongebied Laren noord

Het toekomstige woongebied Laren Noord ligt direct noordelijk van de bestaande bebouwing aan de Vonkertweg, tussen de Holterweg en de Sportparklaan. Zie navolgende figuur.

Ook hier was historisch gezien sprake van een kleinschalig landschap. In navolgende figuur is het toekomstige uitbreidingsgebied in het landschap van ca. 1900 weergegeven. Het gebied kenmerkte zich door de verschillende kleinere percelen, een grillige structuur

met verspreid liggende woningen/boerderijen en door het gebied liep de Sportparkweg meer oostelijk ten opzichte van het huidige tracé. Er was sprake van een noord-zuid pad richting begraafplaats. Relicten van die oorspronkelijke structuur zijn niet direct herkenbaar in het landschap. Belangrijk is wel de grillige kleinschalige structuur, die ook anno 2022 nog waarneembaar en voelbaar is in het gebied.



Figuur 1 - Luchtfoto ca. 1900 Laren noord. Blauw de globale ligging plangebied. bron; topotijdreis.nl

Gekozen wordt voor een invulling, waarin het mogelijk blijft zicht te houden op de randen van het gebied, vanaf de Sportparkweg en de Holterweg. Niet beoogd wordt



Figuur 30 - Luchtfoto ca. 1900 Laren noord met ingekleurd de oorspronkelijke landschapsstructuur. In cirkel globale ligging plangebied.

een invulling met gesloten bebouwingsranden, aan de buitenzijde. Daarmee zou geen recht worden gedaan aan de kwaliteiten van het gebied. Zichtrelaties vanaf de omliggende wegen is van belang, alsmede het behouden van de bestaande landschapselementen in het gebied. In figuur 31 is de hoofdstructuur en ruimtelijk kader weergegeven. In het gebied aangeduid met 'Open structuur' kunnen bijzondere woonvormen (bijvoorbeeld rug aan rug woningen, appartementenblokjes enzovoort) in een openbare groene omgeving worden gerealiseerd. Zichtlijnen en groen tussen de bouwblokjes is daarin essentieel. In het middengebied kunnen de meer traditionele woningen een plaats krijgen (twee onder een kap, rijtjes en zo mogelijk vrijstaande woningen). In de verdere uitwerking van de verkaveling kan het oorspronkelijke pad richting begraafplaats weer worden geïntegreerd in de inrichting van het woongebied.

rug woningen, appartementenblokjes enzovoort) in een openbare groene omgeving worden gerealiseerd. Zichtlijnen en groen tussen de bouwblokjes is daarin essentieel. In het middengebied kunnen de meer traditionele woningen een plaats krijgen (twee onder een kap, rijtjes en zo mogelijk vrijstaande woningen). In de verdere uitwerking van de verkaveling kan het oorspronkelijke pad richting begraafplaats weer worden geïntegreerd in de inrichting van het woongebied.

In het gebied gaan we uit van ca. 20 tot 22 wo/ha. Afhankelijk van het woningprogramma kan hiervan worden afgeweken. Mogelijkheid is aanwezig voor een gedeeltelijke invulling van de motie pilot alternatieve woonvormen (8 maart 2022).



LEGENDA	
	Woningbouw in kamerstructuur
	Verspreid woningbouw in groen
	openbaar groen
	Bijzondere woonvorm
	Groene buffer
	Laanbeplanting
	Zichtlijnen
	Hoofdontsluiting
	Toekomstige verbindingen
	Langzaam verkeer verbinding (op basis van cultuurhistorisch wegennet)
	Langzaam verkeer verbinding
	Water
	Bestaande woongebieden
	Bedrijvigheid



Figuur 31. Ruimtelijke hoofdstructuur Laren Noord, met illustratief een voorbeelduitwerking

6 AFWEGINGSCRITERIA EN SCORES

Locatie								
Afweging / Criterium	Laren Noord (1)	Score	Laren Zuid (2)	Score	Laren West (3)	Score	Laren Zuidwest (4)	Score
Stedenbouw								
Relatie bestaand stedelijk gebied, waarin met name wordt bezien in hoeverre een logische stedenbouwkundige structuur ontstaat.	Noordelijke uitbreiding straat los van bestaande bouw. Echter Holterweg en Sportparkweg maakt wel goede integratie mogelijk.	1	Optimaal. Grenst aan bestaand stedelijk gebied en met de realisering van Laren zuid kan de gehele zuidrand worden afgerond.	2	Moeizaam een relatie te leggen. De nieuwbouw zal los liggen van de bestaande structuur. Er kan geen directe relatie met de aanliggende wijk worden gelegd. Molenbeek vormt barrière	-2	Doordat één grotere locatie wordt ontwikkeld, ontstaat een nieuwe 'woonklomp' aan de zuidwest kant. Een integratie met (nieuwe) woongebieden, in de zoekzone/schil wordt verstoord.	-2
Ruimtelijke kwaliteit, waarin wordt bezien in hoeverre met de ontwikkeling van de potentiële locatie aanknopingspunten zijn een goede ruimtelijke kwaliteit te creëren.	Biedt goede mogelijkheden, met bijvoorbeeld een te realiseren kamerstructuur. De aanwezige landschapsstructuur; groene lijnen geeft aanknopingspunten.	1	De zuidrand vraagt om veel aandacht. Het gaat om een (nieuwe) afrondingsrand van het dorp. Er liggen goede aanknopingspunten; bijv Lenderinksteeg, steilrand zuidkant.	0	Biedt mogelijkheden en met name de oorspronkelijke en verlegde Molenbeek kan kansen bieden	0	Een open gebied, waarin de verkaveling moet inspelen op het beekdal en de Westerenk. Dit vormt een uitdaging en vraagt om de nodige aandacht. Bestaande dorpsrand Westemark kan met nieuwbouw sterk worden verbeterd	0
Sociaal economische structuur, afstand tot kernvoorzieningen	Relatief dichtbij centrum en scholen.	1	Relatief dichtbij centrum en scholen.	1	Ligt verder van centrum en zowel langzaam als gemotoriseerd verkeer moet via de Deventerweg	-1	Relatief dichtbij centrum en scholen.	1
Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.	Biedt mogelijkheden de verdere ruimtelijke schil rondom het dorp in te vullen.	1	Biedt mogelijkheden de verdere ruimtelijke schil rondom het dorp in te vullen.	1	Biedt mogelijkheden de verdere ruimtelijke schil rondom het dorp in te vullen.	1	De gedachte schilstructuur kan niet meer worden gerealiseerd. Dit kan alleen als alleen het noordelijke perceel wordt benut	0

		Laren Noord (1)		Laren Zuid (2)		Laren West (3)		Laren Zuidwest (4)	
Natuur	Analyse	Score	Analyse	Score	Analyse	Score	Analyse	Score	
Ligging nabij natuurgebieden waarin de negatieve externe werking van het potentiële woongebied een rol speelt.	Geen relatie met de NNN of GO gebieden	2	Geen relatie met de NNN of GO gebieden	2	Geen relatie met de NNN of GO gebieden	2	Geen relatie met de NNN of GO gebieden	2	
Verstoring bestaande ecologische kwaliteiten in het potentiële woongebied.	Huidig agrarisch gebruik kent relatief weinig waarde. Wel is in het gebied sprake van relatief veel landschapselementen	1	Huidig agrarisch gebruik zal geen grote ecologische kwaliteit hebben. In het gebied zijn weinig landschapselementen aanwezig.	2	Gebied kent relatief intensief agrarisch gebruik. Wel is sprake van potentiële ecologische kwaliteit in beekdal.	0	Bestaand agrarisch gebruik kent weinig ecologische waarde	2	
Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.	Ten opzichte van huidige situatie is geen sprake van sterke verbeteringsmogelijkheden	0	Gebied ligt aan zuidrand en met optimale landschappelijke inpassing kan ecologie worden versterkt.	1	Door beekdal ontwikkeling kan ecologische waarde worden hersteld	1	Ligging in oorspronkelijk beekdal. Door verlegging Molenbeek is er weinig manifest. Wel wordt gebouwd op de Westerenk	0	
Landschap									
Verstoren aanwezige landschapselementen en structuur bij ontwikkeling van de woningbouwlocatie.	In het gebied zijn diverse lijnelementen aanwezig. In de ontwikkeling kunnen die worden gespaard	1	Op Lenderinksteeg na zijn geen landschapselementen aanwezig in het gebied.	2	Er is geen sprake van landschapselementen	2	Ligging in oorspronkelijk beekdal. Door verlegging Molenbeek is er weinig manifest. Wel komt Westerenk dichtbij. Verkaveling kan daarop inspelen	1	
Mogelijkheden voor goede landschappelijke inpassing die de potentiële woninglocatie biedt.	Prima in te passen. Mogelijkheden in te spelen op bestaande landschapslijnen en elementen in het gebied.	2	Goed in te passen. Mede door realiseren van goede landschappelijke inpassing zuidrand en Lenderinksteeg	2	Moelijk(er) inpasbaar. Er blijft sprake van een nieuwe wijk in verder relatief open landschap. Wel biedt beekdal mogelijkheden voor inpassing	-1	Door grotere locatie moelijk(er) inpasbaar. Het blijft nieuwe woonwijk in open landschap richting Westerenk.	-1	
Mogelijkheden versterking landschapsstructuur.	Oorspronkelijke structuurlijnen kunnen worden versterkt	1	Geen aanknopingspunten voor verdere versterking	0	Met uitzondering van de beek geen aanknopingspunten voor verdere versterking. Bijv beek versterkende beplanting	0	Oorspronkelijk beekdal en overgang naar Westerenk kan mooi aanknopingspunt zijn en worden versterkt. Vraagt om bebouwing alleen aan de noordrand, zodat beekdal geaccentueerd kan worden	0	

	Laren Noord (1)		Laren Zuid (2)		Laren West (3)		Laren Zuidwest (4) Wansink	
	Analyse	Score	Analyse	Score	Analyse	Score	Analyse	Score
Verkeer								
Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer	Via aansluiting Holterweg en Sportparkweg	2	Prima via de Deventerweg en mogelijkheid tweede aansluiting Zutphenseweg	2	Via één aansluiting Deventerweg.	1	Kan alleen vis gesloten interne verkeersstructuur en dan via één Zutphenseweg	1
Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer	Via aansluiting Holterweg en Sportparkweg	2	Prima via de Deventerweg en mogelijkheid tweede aansluiting Zutphenseweg	2	Via aansluiting Deventerweg. Via Molenbeek wordt lastig, maar kan mogelijk wel via bestaande sloot	1	Alleen mogelijk via de Zutphenseweg	1
Cultuurhistorie en archeologie								
Cultuurhistorische waarde	Lage cultuurhistorische waarde	2	Gemiddelde cultuurhistorische waarde	1	Lage cultuurhistorische waarde	2	Lage waarde in voormalig beekdal. hoge waarde op enk	0
Archeologische verwachtingswaarde	Verwachtingswaarde 4 en 5	0	Verwachtingswaarde 5 en heel klein deel zuidkant 6	1	Verwachtingswaarde 5 en klein deel noordelijk 6	1	Verwachtingswaarde 5 in beekdal en zuidelijk 6	1
Milieu								
Bodemkwaliteit	Geen aanleiding voor vervuiling verwacht	0	Geen aanleiding voor vervuiling verwacht	0	Geen aanleiding voor vervuiling verwacht	0	Geen aanleiding voor vervuiling verwacht	0
Hinder bedrijvigheid	Niet verwacht. Wel enige afstand tot bestaand melkveehouderij bedrijf	0	Niet verwacht	1	Niet verwacht	1	Niet verwacht	1
Geluid	Holterweg heeft geluidzone	1	Rengersweg geeft enige overlast en geluidzone	-2	Geen problemen verwacht	1	Geen problemen verwacht	1
Hydrologie	Geen problemen verwacht	0	Geen problemen verwacht.	0	Ligging in beekdal vraagt om extra maatregelen bij bebouwen.	-1	Ligging in beekdal vraagt om extra maatregelen bij bebouwen.	-1

	Laren Noord (1)		Laren Zuid (2)		Laren West (3)		Laren Zuidwest (4) Wansink	
	Analyse	Score	Analyse	Score	Analyse	Score	Analyse	Score
Financiële haalbaarheid								
Investeringslasten te ontwikkelen woonlocatie	Geen extra kosten. Standaard situatie	0	Geen extra kosten. Standaard situatie	0	Geen extra kosten. Standaard situatie	0	Geen extra kosten. Standaard situatie. Uitplaatsing via initiatiefnemer	0
Realiseringsstermijn	Gronden naar verwachting op kortere termijn beschikbaar	2	Gronden naar verwachting op kortere termijn beschikbaar	2	Gronden naar verwachting op kortere termijn beschikbaar	2	Langer i.v.m. uitplaatsen bedrijf	-2
Maatschappelijke haalbaarheid								
Participatie resultaat	Scoort het laagst in participatie	0	Scoort relatief hoog in participatie	1	Scoort relatief hoog in participatie	1	geen participatie gevoerd	0



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

info@lochem.nl
www.lochem.nl