



Woningbouw in Harfsen-(Zuid)west

Dorpsbijeenkomst 2

3 april 2025



**RU
IMTE
VOLK**

Programma

Vanavond

- Presentatie
 - Opening & aanleiding
 - Terugblik dorpsbijeenkomst #1
 - Presentatie twee ruimtelijke varianten
- In groepen aan de slag



Waar staan we nu?

- Uitvoering geven aan de Startnotitie uitbreiding Harfsen (2024)
- Kernvisie Wonen Harfsen - Kring van Dorth (2022) en Actualisering Dorpsplan Harfsen-Kring van Dorth (2022)
- Uitkomsten onderzoeken over o.a. (weg)geluid, beschermde soorten en buisleidingen gastransport
- **Komende maanden: werken aan het plan met uw inbreng!**



Werk aan de winkel!

Voor de zomer gaan we aan de slag met:

- Welke woningen en hoeveel
- Concept ruimtelijk ontwerp (waar wordt gebouwd, waar komen infra en groen, parkeren, sfeer ruimtelijke kwaliteit, etc.)
- Besluitvorming

Daarna: verdere uitwerking plan en planologische procedure

- Vertaling van ruimtelijk ontwerp in regels bouw en gebruik
- Raadsbesluit + mogelijkheid bezwaar en beroep

Proces

- Dorpsbijeenkomst #1: ruimtelijke bouwstenen en wonen (13 februari)
- **Dorpsbijeenkomst #2: voorstel 2 schetsvarianten (vandaag)**
- Afronding concept ruimtelijk ontwerp (voor de zomer)

**Meer informatie is te vinden op de
projectpagina:**

www.lochem.nl > [wonen-in-lochem](#) > [woningbouwplannen](#)
[woningbouwlocatie-harfsen-zuidwest-en-harfsen-west](#)



Terugblik Dorpsbijeenkomst #1



WONEN WELKE WONINGEN PASSEN IN...

SOCC... 1000
GOEDKO... €250.000

MIDDELDURE HUUR > €1.184

Het moet een
goed weten
hoe je er op
uit...
Kansen in mijn
deurbank
afsluiten kunnen
De groot om de
prijzen...
DURE KOOP > €405.000

Woonruimte
voor 1 of 2 personen
met een kleine tuin
of balkon



Vorm is
materiaal met
man



Maak
100m² met
een
afsluitbare
tuin
jongeren
Le Vrekerd
3 hoog
een
eigen
de
keuken
aan



burgelijke voor-
woning
€200-300
Luxe is niet meer
vanzelf
alleen
oude man
voor
dijfbaar
heeft
le stads



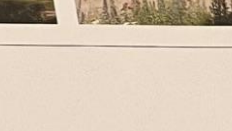
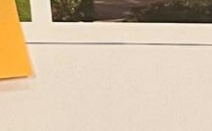
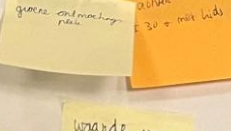
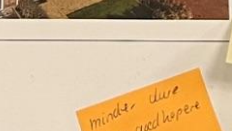
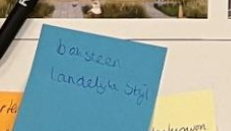
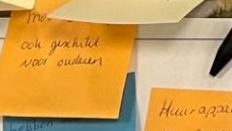
geen
kint
huur
in de
kroon
de
niet
exterior



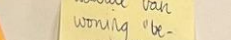
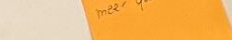
le stads
meer
och
geuk
voor
ouders



le stads
meer
och
geuk
voor
ouders



le stads
meer
och
geuk
voor
ouders



Wonen: genoemd is onder andere...

- Betaalbare woningen
- Doelgroepen: jongeren en ouderen
- Met name grondgebonden woningen
- Ook ruimte voor appartementen: tot 3 lagen
- Hofjes, gevoel van saamhorigheid
- Uitstraling: baksteen, "dorpse uitstraling", woningen met kap
- Minder animo voor hout, platte daken, grotere massa's

WONEN WELKE WONINGEN PAssen IN HARFSEN?

SOZIALE HUUR < €900 MIDLDELOURE HUUR €900 - €1184 DUURE HUUR > €1184

GOEDEKOPPE KOOP < €250.000 BETALBAARE KOOP > €250.000 - €450.000 DUURE KOOP > €450.000

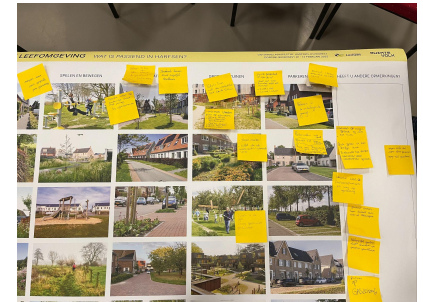
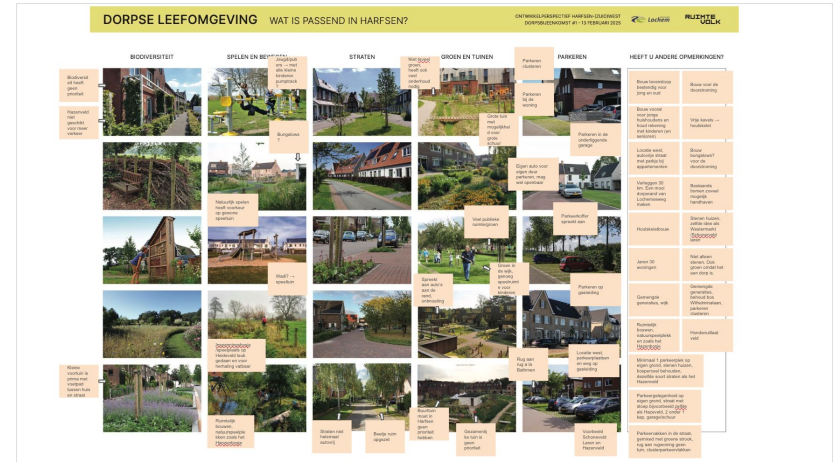
SOZIALE HUUR < €900		MIDLDELOURE HUUR €900 - €1184				DUURE HUUR > €1184	
GOEDEKOPPE KOOP < €250.000		BETALBAARE KOOP > €250.000 - €450.000		DUURE KOOP > €450.000			
Woning - 1 of 2 verdiepingen - 2 tot 3 slaapkamers - 1 of 2 badkamers - 1 of 2 toiletten - 1 of 2 woonkamers - 1 of 2 eetkamers - 1 of 2 keukens - 1 of 2 terrassen - 1 of 2 garages - 1 of 2 carports - 1 of 2 schuifdeuren - 1 of 2 douches - 1 of 2 wastafels - 1 of 2 fornuizen - 1 of 2 kachels - 1 of 2 haardstenen - 1 of 2 ovens - 1 of 2 koelkasten - 1 of 2 vriezers - 1 of 2 wasmachines - 1 of 2 droogtromfels	Woning - 1 of 2 verdiepingen - 2 tot 3 slaapkamers - 1 of 2 badkamers - 1 of 2 toiletten - 1 of 2 woonkamers - 1 of 2 eetkamers - 1 of 2 keukens - 1 of 2 terrassen - 1 of 2 garages - 1 of 2 carports - 1 of 2 schuifdeuren - 1 of 2 douches - 1 of 2 wastafels - 1 of 2 fornuizen - 1 of 2 kachels - 1 of 2 haardstenen - 1 of 2 ovens - 1 of 2 koelkasten - 1 of 2 vriezers - 1 of 2 wasmachines - 1 of 2 droogtromfels	Woning - 1 of 2 verdiepingen - 2 tot 3 slaapkamers - 1 of 2 badkamers - 1 of 2 toiletten - 1 of 2 woonkamers - 1 of 2 eetkamers - 1 of 2 keukens - 1 of 2 terrassen - 1 of 2 garages - 1 of 2 carports - 1 of 2 schuifdeuren - 1 of 2 douches - 1 of 2 wastafels - 1 of 2 fornuizen - 1 of 2 kachels - 1 of 2 haardstenen - 1 of 2 ovens - 1 of 2 koelkasten - 1 of 2 vriezers - 1 of 2 wasmachines - 1 of 2 droogtromfels	Woning - 1 of 2 verdiepingen - 2 tot 3 slaapkamers - 1 of 2 badkamers - 1 of 2 toiletten - 1 of 2 woonkamers - 1 of 2 eetkamers - 1 of 2 keukens - 1 of 2 terrassen - 1 of 2 garages - 1 of 2 carports - 1 of 2 schuifdeuren - 1 of 2 douches - 1 of 2 wastafels - 1 of 2 fornuizen - 1 of 2 kachels - 1 of 2 haardstenen - 1 of 2 ovens - 1 of 2 koelkasten - 1 of 2 vriezers - 1 of 2 wasmachines - 1 of 2 droogtromfels	Woning - 1 of 2 verdiepingen - 2 tot 3 slaapkamers - 1 of 2 badkamers - 1 of 2 toiletten - 1 of 2 woonkamers - 1 of 2 eetkamers - 1 of 2 keukens - 1 of 2 terrassen - 1 of 2 garages - 1 of 2 carports - 1 of 2 schuifdeuren - 1 of 2 douches - 1 of 2 wastafels - 1 of 2 fornuizen - 1 of 2 kachels - 1 of 2 haardstenen - 1 of 2 ovens - 1 of 2 koelkasten - 1 of 2 vriezers - 1 of 2 wasmachines - 1 of 2 droogtromfels	Woning - 1 of 2 verdiepingen - 2 tot 3 slaapkamers - 1 of 2 badkamers - 1 of 2 toiletten - 1 of 2 woonkamers - 1 of 2 eetkamers - 1 of 2 keukens - 1 of 2 terrassen - 1 of 2 garages - 1 of 2 carports - 1 of 2 schuifdeuren - 1 of 2 douches - 1 of 2 wastafels - 1 of 2 fornuizen - 1 of 2 kachels - 1 of 2 haardstenen - 1 of 2 ovens - 1 of 2 koelkasten - 1 of 2 vriezers - 1 of 2 wasmachines - 1 of 2 droogtromfels		

EFU ANDER



Dorpse leefomgeving: genoemd is onder andere...

- Veel publieke ruimte/groen
- Natuurlijke speelplekken (Heideveld als positief voorbeeld)
- Bestaande bomen zo veel mogelijk behouden
- Parkeren: meningen verschillen over koffers, langsparkeren, op eigen terrein
- Gemengde wijk: verschillende generaties
- Wel hofje, maar ook eigen tuin



Maquette: genoemd is onder andere...

- Appartementen aan bosrand, ruimere woningen richting Jufferdijk?
- Centrale groene (speel)ruimte in Zuidwest?
- Appartementen langs Lochemseweg (entree van het dorp)?
- Al dan niet doorgaand verkeer naar Hazenveld?
- Ontsluiting West: via bestaande wandelroute of rond gasleiding?
- Groene buffer tussen Hazenveld en nieuwe woningen?



Uitgangspunten

Woningbouw in Harfsen: een puzzel

- Woonwensen
- Woonomgeving
- Stedenbouw/landschap
 - Water
 - Klimaatadaptatie
 - Natuur en biodiversiteit
 - Mobiliteit/parkeren
 - Ontmoeting en beweging
 - Etc...



Wat wordt er gebouwd?

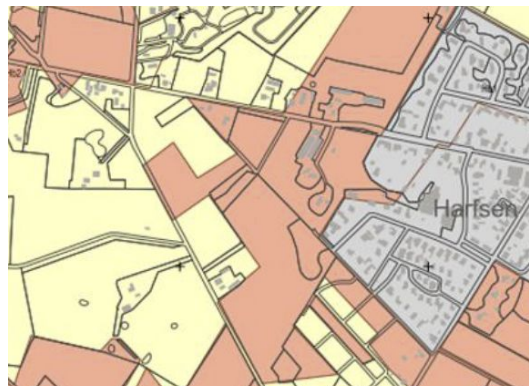
- **Vertrekpunt: ± 75 woningen**
- Nadruk op betaalbare woningen
 - 70% in betaalbare segmenten: betaalbare koop en (sociale) huur
 - 30% in het dure koopsegment
- Eventueel ruimte voor alternatieve manieren van wonen of ontwikkelen, zoals een hofje, (C)PO, etc.

Aantal woningen	Categorie	Prijs¹	Percentage	
26	<i>Sociale huur / goedkope koopwoningen</i>	T/m € 250.000 Of tot € 879,66 (sociale huur)	35%	
11	<i>Betaalbaar laag (koop)</i>	€ 250.001 t/m € 300.000	15%	
15	<i>Betaalbaar hoog (koop)</i>	€ 300.001 t/m € 390.000	20%	
23	<i>Dure koop</i>	> € 390.001 Euro	30%	
75			100%	Totaal

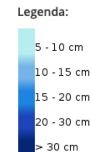
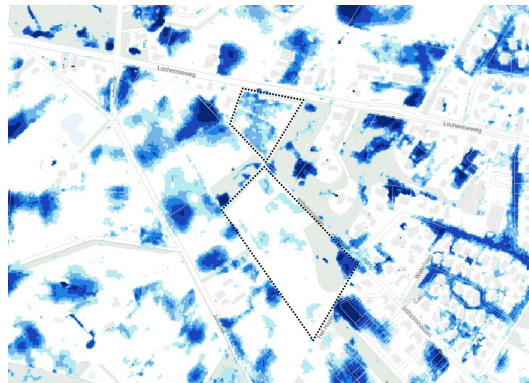
*) Prijspeil 2024

Landschap en natuur

- **Waardevol heideontginningslandschap** als inspiratie voor het ontwerp.
- Aandacht voor **klimaatadaptatie** in ontwerp (o.a. water vasthouden en voorkomen van hittestress).
- Natuurinclusief ontwerpen om **biodiversiteit** te versterken.



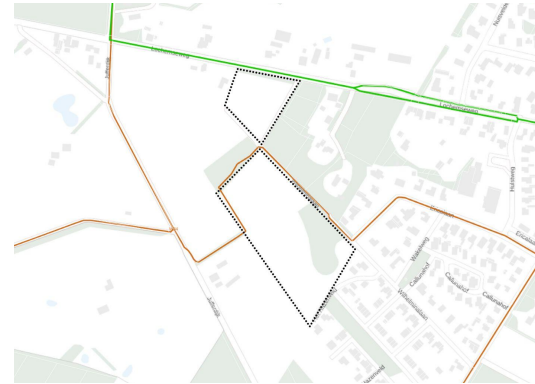
Bron: Cultuurhistorische waardenkaart



Bron: Deltares / Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR), 2018

Verbindingen en ontsluiting

- **Wandel- en fietsmogelijkheden** in stand houden.
- (Belangrijkste) ontsluiting via **Lochemseweg**.
- Aandacht voor **verkeersveiligheid**: zowel op bestaande straten/wegen als in nieuw woongebied.



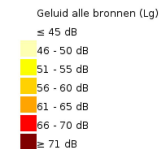
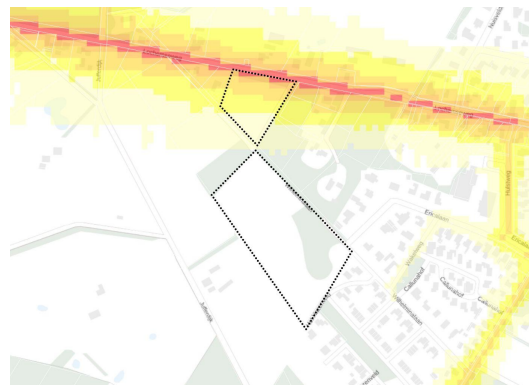
- ▼ Regionale Fietsnetwerken | Fietsnetwerken
- ▼ Fietsnetwerken
- ▼ Regionale Wandelnetwerken | Wandelnetwerken
- ▼ Wandelnetwerken



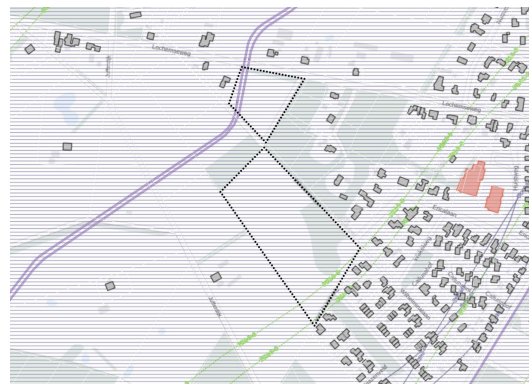
Het Hazenveld

Geluid en externe veiligheid

- **Geluidscontour Lochemseweg:** aandachtspunt in ontwerpopgave.
- **Buisleiding gastransport** loopt onder West. Hier kunnen geen woningen boven gebouwd worden. Mogelijkheden voor dubbelgebruik worden onderzocht i.s.m. leidingbeheerder.



Bron:
Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), 2020



Bron:
Ministerie IenW - Register Externe Veiligheid, 2024

Two Varianten

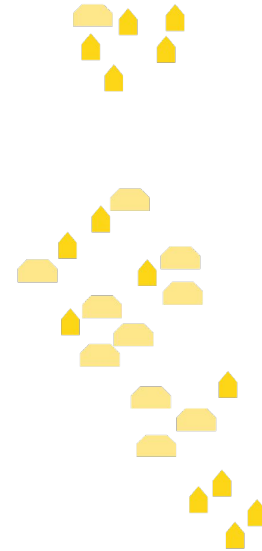
Variant 1 - Lange lijnen

- **Lijnen in het landschap** als inspiratie: Hazenveld, Jufferdijk, bomenrijen.
- Woonvelden met **centrale groene woonstraatjes**, die zicht bieden op het landschap.
- Nieuwe (natuurlijke) **speelplek in bosje** aan Wilhelminalaan.



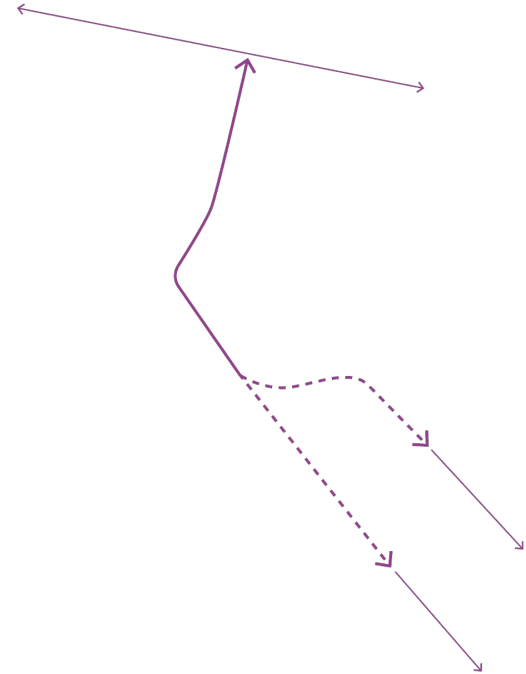
Lange lijnen Woningen

- Vooral **grondgebonden woningen**, mogelijke enkele boven-/benedenwoningen.
- Programma voorziet voornamelijk in de vraag van **starters/jongeren**, ook ruimte voor gezinnen.
- **“Traditionele”** uitstraling: baksteen, donkere pannendaken, etc.

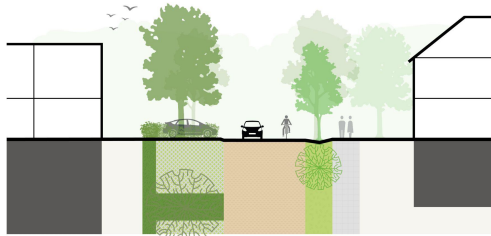


Lange lijnen Verkeer en routes

- **Tweezijdige ontsluiting** voor auto's: zowel op Lochemseweg als Hazenveld/Wilhelminalaan.
- Parkeren **langs de ontsluiting**: zo min mogelijk in woonstraatjes.
- **Bestaande wandelroutes** blijven intact.
- **Aanpassingen** nieuwe kruisingen.



Variant 1 - Lange lijnen















Doorsnede ontsluiting



Doorsnede woonstraat

LEGENDA

-  Woningen
-  Kavels
-  Voorkant / oriëntatie bebouwing
-  Bos en bomen
-  Open groen
-  Waterberging (indicatief)
-  Ontmoetings- of speelplek
-  Straat (auto, fiets)
-  Langzaam verkeer
-  Parkeerplaatsen
-  Ontsluiting auto
-  Ontsluiting langzaam verkeer





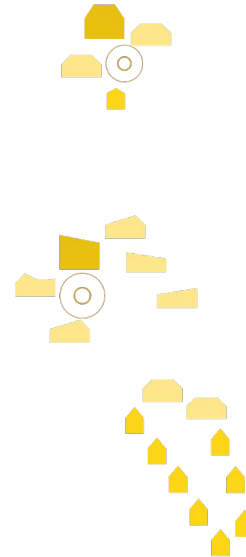
Variant 2 - Coulissen

- Aansluitend op omliggend **coulissenlandschap**: bosgebieden afgewisseld woningen.
- (Semi-)openbare **hofjes** met groene ontmoetings- en speelplekken, afgewisseld met woonvelden.



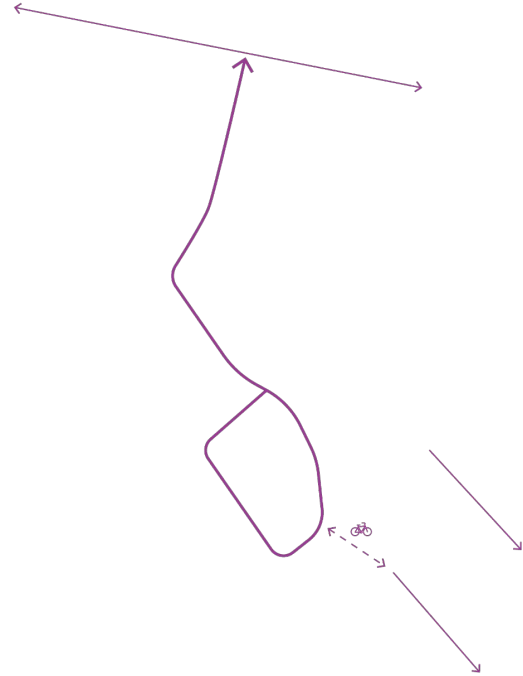
Coulissen Woningen

- **Mix** van grondgebonden woningen en (middel)dure appartementen, grotendeels in hofjes.
- Programma biedt voornamelijk ruimte aan **starters/jongeren en ouderen**.
- **Gevarieerde uitstraling**: ruimte voor hout, andere dakvormen, etc.



Coulissen Verkeer en routes

- **Eenzijdige ontsluiting** voor auto's: op Lochemseweg. Straat loopt in een lus terug.
- Parkeren zo veel mogelijk in '**koffers**': niet aan de straat
- **Alleen langzaam verkeer** tussen Hazenveld en Zuidwest (en hulpdiensten).
- Wandelroutes deels **door hofjes** heen.



Variant 2 - Coulissen















Doorsnede hofje

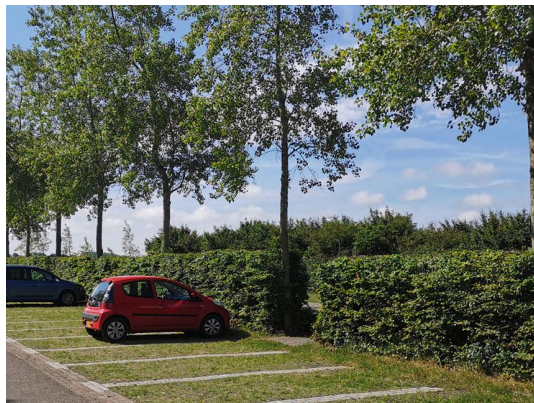
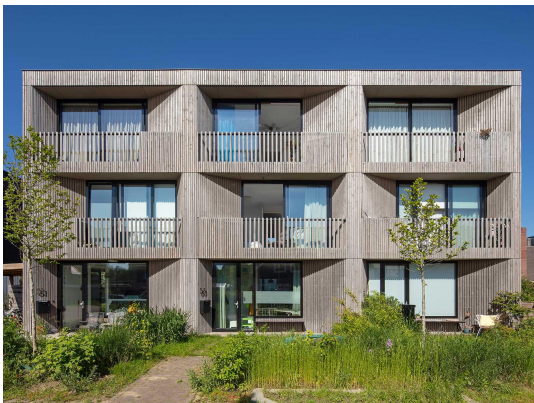


Doorsnede ontsluiting

LEGENDA

-  Woningen
-  Kavels
-  Voorkant / oriëntatie bebouwing
-  Bos en bomen
-  Open groen
-  Waterberging (indicatief)
-  Ontmoetings- of speelplek
-  Straat (auto, fiets)
-  Langzaam verkeer
-  Parkeerplaatsen
-  Ontsluiting auto
-  Ontsluiting langzaam verkeer





Programma

Vanavond

- Presentatie
- **In groepen aan de slag**
 - Wat spreekt u aan per variant? En waarom?
 - Wat spreekt niet aan? En waarom niet? Heeft u een verbetersuggestie?

Dank u voor uw inbreng!

Meer informatie is te vinden op de projectpagina:

www.lochem.nl > [wonen-in-lochem](#) > [woningbouwplannen](#)

[woningbouwlocatie-harfsen-zuidwest-en-harfsen-west](#)



RU
IMTE
VOLK