



Woningbouw in Harfsen-(Zuid)west

Dorpsbijeenkomst #1

13 februari 2025



Wethouder Marja Eggink

Projectleider Duurt Snoeijers



Programma

Vanavond

- Presentatie
 - Aanleiding
 - Uitgangspunten
 - Ruimtelijke kwaliteiten en opgaven
 - Ruimtelijke keuzes

- In groepen aan de slag

Aanleiding



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!**



Uitgangspunten Dorpsplan en Kernvisie Wonen

- Grote vraag naar (betaalbare) woningen voor jongeren/starters en senioren
- Een tweezijdig ontsloten woongebied, met de nadruk op de westelijke verbinding (naar de Lochemseweg)
- Handhaving van het bosje aan de Wilhelminalaan
- Een meer open structuur richting de Jufferdijk
- Aandacht voor wandelroutes
- Dorpse wijze van bouwen: relatief lage dichtheid met veel ruimte voor groen
- De woongebieden te verbinden op zo'n wijze dat deze onderdeel gaan vormen van de kern Harfsen



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

Wat wordt er gebouwd?

- **75 woningen**
- Nadruk op betaalbare woningen
 - 70% in “betaalbare” segmenten: koop en (sociale) huur
 - 30% in het dure koopsegment
- Eventueel ruimte voor alternatieve/bijzondere manier 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

*) Prijzen voor 2024. Grens betaalbaar hoog ligt nu op € 405.000

Werk aan de winkel!

Voor de zomer gaan we aan de slag met:

- Welke woningen en hoeveel
- Concept stedenbouwkundig plan (waar wordt gebouwd, waar komen infra en groen, parkeren, sfeer ruimtelijke kwaliteit, etc.)
- Raadsbesluit + inspraakmogelijkheid bij de raad

Daarna: verdere uitwerking plan en planologische procedure

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

Proces de komende tijd

- Dorpsbijeenkomst #1: ruimtelijke bouwstenen en wonen (vandaag)
- Dorpsbijeenkomst #2: voorstel 2 modellen/varianten (3 april 2025)
- Afronding concept stedenbouwkundig plan (voor de zomer)

Meer informatie is te vinden op de projectpagina:

<https://www.lochem.nl/wonen-in-lochem/woningbouwplannen/woningbouwlocatie-harfsen-zuidwest-en-harfsen-west>



Ruimtelijke kwaliteiten en opgaven



Ontwikkelperspectief: een puzzel

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

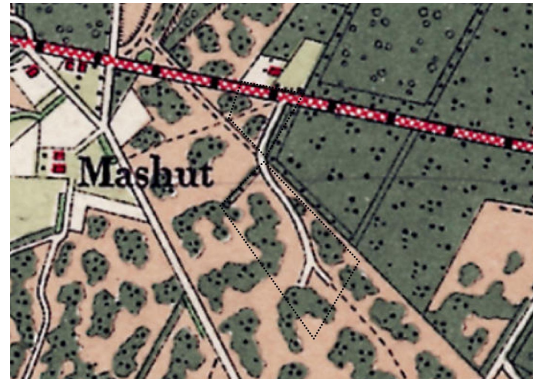




Historie



1900



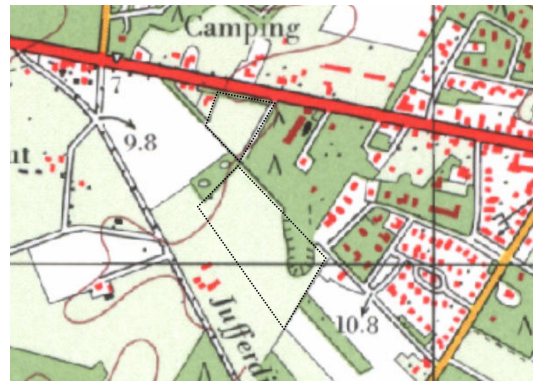
1920



1940



1960



1980



2000

Marshutte

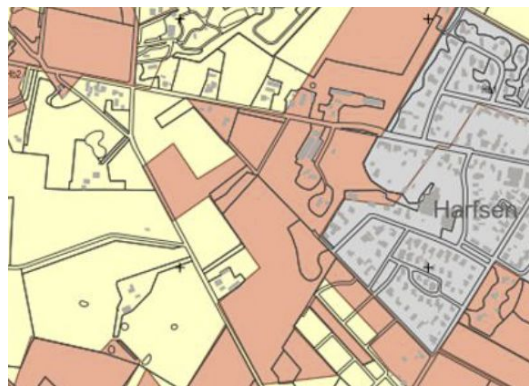
7



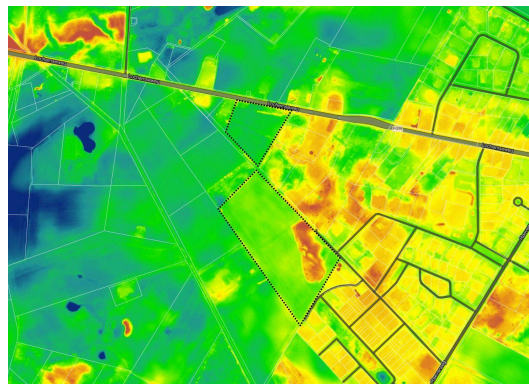


Landschap en ondergrond

- Gelegen in **waardevol** heideontginnings**landschap**: afwisseling van open landschap en bosjes/houtsingels (coulissen)
- Op overgang van het hoger gelegen dorp en lager gelegen landschap
- West ligt lager dan Zuidwest
- Relatief hooggelegen bosje binnen plangebied Zuidwest



Bron: Cultuurhistorische waardenkaart

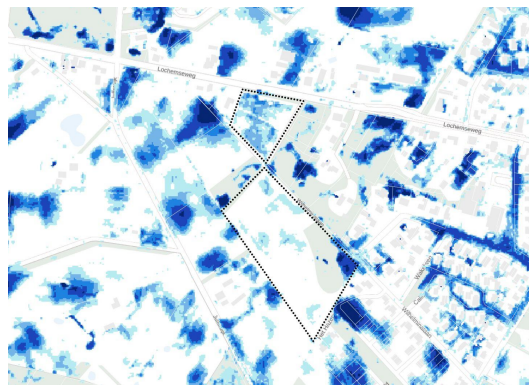


Hoogtekaart van het gebied (bron: AHN)

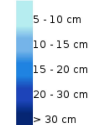


Natuur, biodiversiteit en water

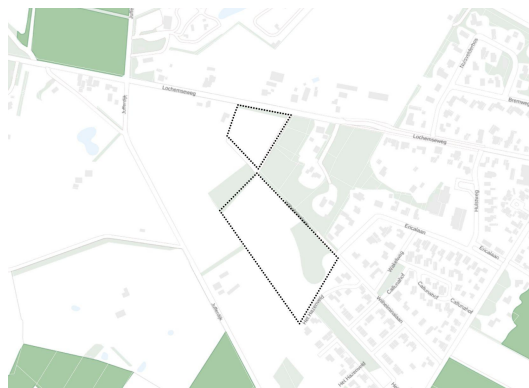
- Wateroverlast na regenbuien lijkt mee te vallen (kans iets groter in West)
- Risico verdroging door zandgrond
- Aandacht voor **klimaatadaptatie** in ontwerp (o.a. water vasthouden en voorkomen van hittestress)
- Aanwezigheid van beschermde dieren- en plantensoorten kan nog niet worden uitgesloten. Nader onderzoek nodig
- Aandacht voor natuurinclusief ontwerpen om **biodiversiteit** te versterken



Legenda:



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

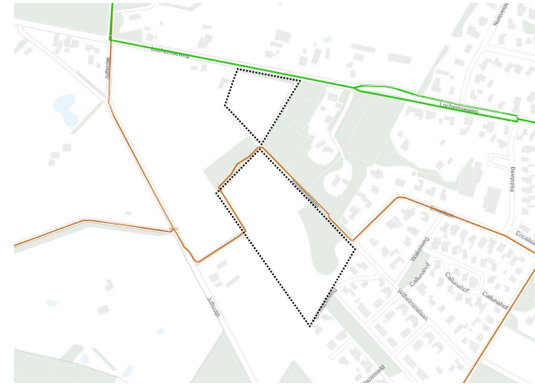


Natuurnetwerk Nederland
(bron: IPO)



Verbindingen en ontsluiting

- Fietsnetwerk over de Lochemseweg
- Wandelroute via Jufferdijk, Wilhelminalaan en Reeveerweg
- Voorkeur voor belangrijkste ontsluiting via **Lochemseweg**
- Aandacht voor **verkeersveiligheid** bij ontsluiting via Het Hazenveld



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

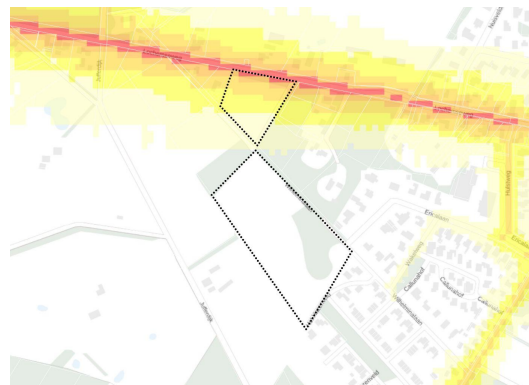


Het Hazenveld



Geluid en externe veiligheid

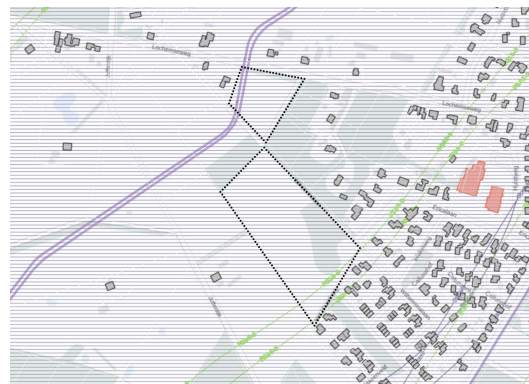
- Geluidscontour Lochemseweg ligt over een deel van West. Mogelijk maatregelen nodig aan nieuwe woningen
- Buisleiding gastransport loopt onder West. Geen grote beperkingen voor woningbouw



Geluid alle bronnen (L_g)

- ≤ 45 dB
- 46 - 50 dB
- 51 - 55 dB
- 56 - 60 dB
- 61 - 65 dB
- 66 - 70 dB
- ≥ 71 dB

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



Buisleiding
Basisnet Weg
Basisnet Water
Basisnet Spoor
Onbekend type vervoer

Brandaandachtsgebied
Explosieaandachtsgebied (incl. Vuurwerk en Civiel)
Gifvolkaandachtsgebied
placeholder

Bron:
Ministerie IenW - Register Externe Veiligheid, 2024

Inzicht in ruimtelijke keuzes





Wat zijn keuzes? Bijvoorbeeld

→ Verkeersverbinding(en)



Wat zijn keuzes? Bijvoorbeeld

- Verkeersverbindingen
- Voor- en achterkanten van nieuwe woningen



Wat zijn keuzes? Bijvoorbeeld

- Verkeersverbindingen
- Voor- en achterkanten van nieuwe woningen
- Parkeren (op eigen kavel, langs weg, in clusters)



Wat zijn keuzes? Bijvoorbeeld

- Verkeersverbindingen
- Voor- en achterkanten van nieuwe woningen
- Parkeren (op eigen kavel, langs weg, in clusters)
- Woningtypen

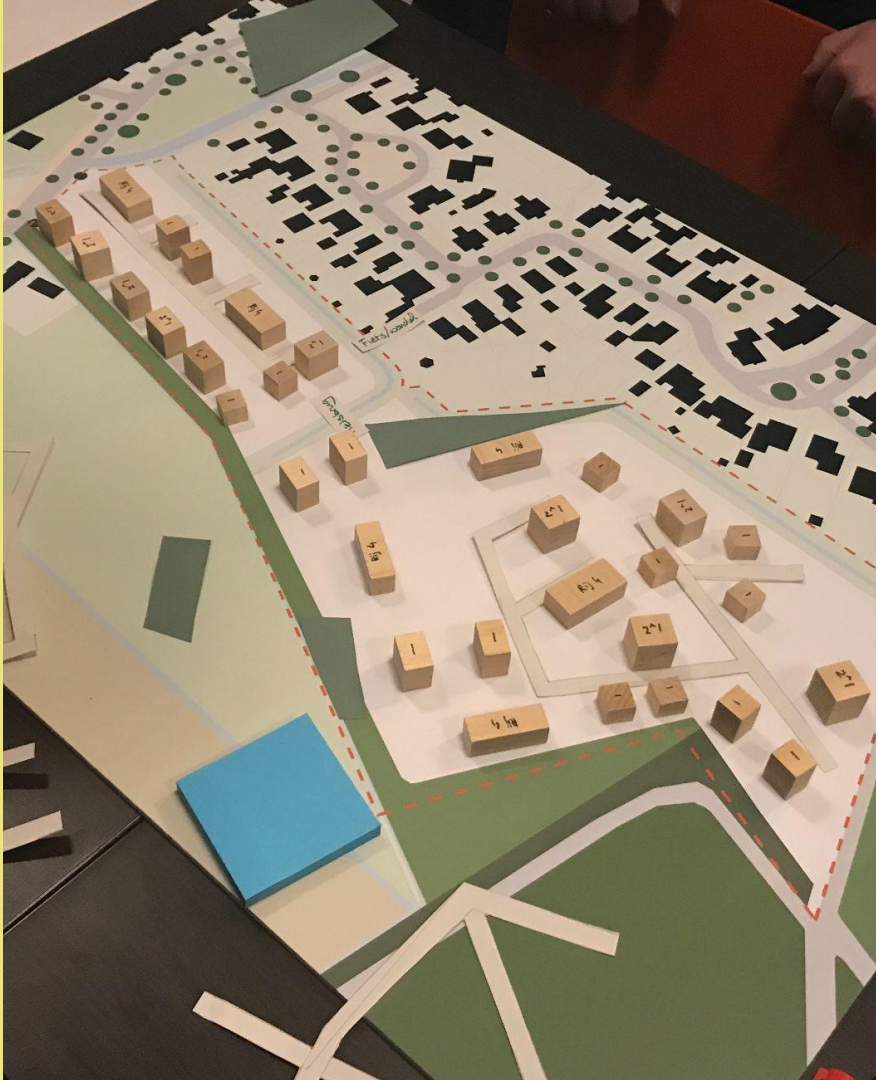


Wat zijn keuzes? Bijvoorbeeld

- Verkeersverbindingen
- Voor- en achterkanten van nieuwe woningen
- Parkeren (op eigen kavel, langs weg, in clusters)
- Woningtypen
- Openbare ruimte (speeltuin, bos, gezamenlijke groene ruimtes)



In groepen aan de slag



Dorpsbijeenkomst #2 op Donderdag 3 april

Meer informatie is te vinden op de projectpagina:

<https://www.lochem.nl/wonen-in-lochem/woningbouwplannen/woningbouwlocatie-harfsen-zuidwest-en-harfsen-west>



RU
IMTE
VOLK