



Kernvisie Wonen Eefde





Lochem, februari 2023

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

Besluit gemeenteraad 22 mei 2023

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

Locaties

De gemeenteraad besloot de locatie Eefde-Noordoost als extra locatie toe te voegen.

De voorkeurslocaties voor nieuwbouw in Eefde zijn daarmee de locaties

- Inbreidingslocatie Sportveld Detmerskazerne
- Eefde-Noordoost
- Rustoordlaan

Inhoudsopgave

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



1. Inleiding

We streven naar een goed woon- en leefklimaat voor Eefde. Vitale kernen met een goed voorzieningenniveau vormen daarin een belangrijke basis. Een voorzieningenniveau afgestemd op de omvang en bevolkingssamenstelling van de kern Eefde. De bestaande basale voorzieningen, zoals de scholen, het buurthuis en (sport)verenigingen etc., vormen een belangrijk fundament voor een evenwichtige en betrokken samenleving. Toevoeging van woningbouw en (jonge) bevolkingsaanwas kan daarin een positieve bijdrage leveren.

De gemeente Lochem realiseert zich dat de kracht van de kernen zit in het 'naoberschap'. Ondernemingszin en betrokkenheid bij de leefbaarheid van de kernen zijn belangrijk. Nieuwe woningen kunnen hieraan bijdragen. De woningbehoefte is groot en onze bewoners uit de kernen geven aan graag in de eigen kern te willen wonen.

De gemeenteraad van Lochem heeft op 8 maart 2022 de notitie "Strategische keuzes woningbouw" vastgesteld. Dit is een addendum op de Woonvisie Lochem 2018-2025. De gemeente Lochem wil in de periode 2021 t/m 2030 1.300 woningen bouwen. Afgesproken is om in alle kernen te bouwen. Daarbij zijn concrete keuzes gemaakt voor doelgroepen, betaalbaarheid en het woningbouwprogramma.

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

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

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

Participatie

In 2021 is het ambtelijk voorontwerp kernvisies Wonen voorgelegd aan de inwoners en organisaties van onze gemeente. De belangrijkste resultaten van deze participatie zijn in bijlage 1 van deze kernvisie opgenomen. De resultaten van de participatie wegen mee in de afronding van de kernvisie.



Figuur 1: ligging kern Eefde

1.1 Doel en opbouw van de kernvisie Wonen

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

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

In deze kernvisie wordt in tegenstelling tot het ambtelijk voorontwerp niet ingegaan op de zorgwoningen (denk aan verzorgings- en verpleeghuizen, jeugdzorg en beschutte woonvormen voor mensen met een verstandelijke of geestelijke beperking). In 2023 wordt een woonzorgvisie opgesteld, waarin we het beleid op dat aspect uitwerken. Ook de huisvesting van arbeidsmigranten valt buiten de scope van deze kernvisie.

Opbouw van de kernvisie Wonen Eefde

Hoofdstuk 2 omvat het beoogde woningprogramma voor de gemeente Lochem en voor de kern Eefde. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van bestaande plancapaciteit, bestaande en nieuwe woningbouwplannen en de woningtypen en prijsklassen.

Naast het woningbouwprogramma gaat het nu ook om de locatiekeuze. In het ambtelijk voorontwerp is uitgegaan van verschillende potentiële woningbouwlocaties, opgenomen in de zogenaamde zoekzones woningbouw 2030 en verder. In deze kernvisie Wonen Eefde is een keuze gemaakt voor de inbreidingslocatie voormalig sportveld Detmerskazerne en de uitbreidingslocatie zuidelijk Rustoordlaan. In hoofdstuk 3 worden deze keuzes onderbouwd.

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

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



2. Woningbouwprogramma

2.1 Woningbouwopgave gemeente Lochem 2021-2030 en verder

De (regionale) woningbouwopgave

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

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

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

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

Bestaande woningbouwplannen gemeente Lochem

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Woningbouwopgave en programma kern Eefde

Bestaande woningbouwplannen in Eefde

De woningvoorraad in Eefde groeide in 2021 met 8 woningen (9 nieuwbouw, 1 sloop).

Per 1 januari 2022 zijn plannen bekend voor een netto toevoeging (nieuwbouw minus sloop) van 118 woningen.

Voor het overgrote deel betreft dit vooral woningen in het plan Detmerskazerne. In Eefde is ten opzichte van de overige kernen in onze gemeente, sprake van een groot aantal woningen in de bestaande plannen.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de fasering van de 118 woningbouwplannen in Eefde voor 2022-2030. De plannen voor 93 woningen in fase 1A, 1B en 2A zijn definitief. De plannen voor 25 woningen in fase 3, 4A en 4B zijn dat nog niet. We mogen er niet zomaar vanuit gaan dat deze plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Planologische planstatus woningbouwplannen 2022-2030 (netto: nieuwbouw minus sloop)	Eefde
1A - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk (rechtstreeks bouwtitel).	92
1B - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar uitwerking is nog nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.	1
2A - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk.	0
3 - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is in voorbereiding maar nog niet vastgesteld door de gemeenteraad.	18
4A - Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding maar het woningbouwplan is opgenomen in een ruimtelijke structuur-/omgevingsvisie en/of woonvisie dan wel principebesluit.	6
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.	1
TOTAAL BEKENDE LOCATIES	118
PM: Nog onbekende transformatieplannen, FAB's en woningsplitsing	pm
TOTAAL VERWACHTE PLANCAPACITEIT	118+pm

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

Nieuwe woningen in Eefde

Onze inzet is de woningvoorraad in Eefde met 196 woningen te laten groeien. Naast de bestaande plannen is de ambitie voor Eefde ca. 70 extra woningen tot 2030. Dit totaal van 196 woningen, inclusief de 8 netto toegevoegde woningen in 2021, vormt circa 13% van het totaal aantal nieuwe woningen in de gemeente en is gelijk aan het percentuele aandeel inwoners in Eefde binnen onze gemeente¹.

¹ Onder Eefde verstaan we de kern Eefde (buurt 2620401) en verspreide huizen Eefde (buurt BU02620409), bron CBS.

Woningbouwprogramma, typen en prijsklassen kern Eefde

We bouwen voor diverse doelgroepen, enerzijds om doorstroming te bereiken, anderzijds om in de kwalitatieve behoefte te voorzien. Sturing is nodig om in de huisvesting van lage inkomens en middeninkomens te voorzien. In het addendum op de woonvisie 2018-2025 “Strategische woonkeuzes woningbouw gemeente Lochem” hebben we een verdeling in prijsklasse opgenomen. Deze verdeling geldt voor alle kernen in de gemeente Lochem. Wanneer noodzakelijk kan per kern ook maatwerk geleverd worden:

- Minimaal 20% in het segment goedkope huur- en koopwoningen (huurwoningen tot de huurtoeslaggrens en koopwoningen tot € 220.100).
- Minimaal 20% in het betaalbare koopsegment (tussen € 220.100 en € 266.250).
- 20% tot 30% in het middeldure koopsegment (tussen € 266.250 en € 355.000). Een deel hiervan zal in het levensloopgeschikte segment plaatsvinden. Daarnaast bereiken we met dit segment doorstroming in de bestaande woningvoorraad.
- 30% tot 40% in het dure koopsegment boven de € 355.000.

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

Dit algemene woonprogramma is dus van toepassing op alle nieuwe woningplannen in de gemeente Lochem. De mogelijkheid bestaat om tussen verschillende woonplannen in de kernen te schuiven in aantallen. Voor de bestaande plannen, waarover al is besloten, gelden de in het woonbeleid opgenomen uitgangspunten.

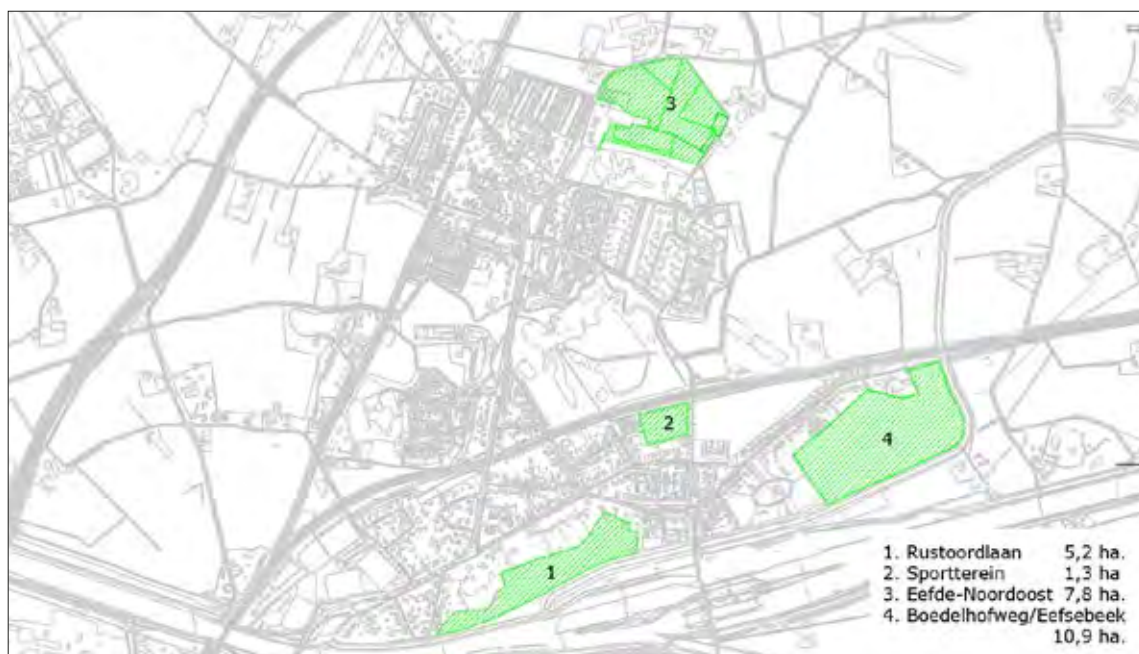
We zetten bij de uitvoering van de locaties in Eefde minimaal in op de hiervoor benoemde voorgestelde percentages uit het addendum op de woonvisie “Strategische keuzes woningbouw”. Voor de nieuwe uitbreidingslocatie bestaan ruimtelijk mogelijkheden om maatwerk te leveren in het woningbouwprogramma. In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



3. Woningbouwlocaties kern Eefde

3.1 Keuze woningbouwlocatie Eefde

Voor de kern Eefde is een ruimtelijk onderzoek uitgevoerd naar de potentiële woningbouwlocaties. In bijlage 2 is de rapportage van dit onderzoek weergegeven. Daarin zijn vier potentiële woningbouwlocaties opgenomen, waar de ca. 70 woningen tot 2030 gerealiseerd zouden kunnen worden.



Figuur 2: potentiële woningbouwlocaties tot 2030 kern Eefde

Met een ruimtelijke analyse en op basis van verschillende criteria hebben wij de vier locaties onderling vergeleken en beoordeeld voor toekomstige woningbouw. Het gaat om één inbreidings- en drie uitbreidingslocaties (figuur 2). Voor een uitgebreide onderbouwing van onze keuze, verwijzen we naar bijlage 2 en specifiek naar hoofdstuk 4 van de bijlage.

Locatie 4, het gebied ingesloten tussen de bebouwing aan de Boedelhofweg en de (verlegde) Eefsebeek, is naar aanleiding van de participatie toegevoegd als potentiële woningbouwlocatie.

We kiezen in Eefde voor het benutten van de inbreidingslocatie voormalig sportterrein Detmerskazerne en hebben onder voorwaarde voorkeur voor een invulling van de locatie zuidelijk Rustoordlaan. Op hoofdlijnen is onze keuze gebaseerd op de volgende overwegingen.

Inbreidingslocatie voormalig sportterrein Detmerskazerne

De locatie 2, het voormalig sportterrein van de Detmerskazerne zien we als inbreidingslocatie en willen we benutten voor woningbouw tot 2030. De omvang van de locatie maakt dat we nieuwe bebouwing goed kunnen inpas-

sen, met voldoende groene buffer en landschappelijke inpassing. Op de locatie kunnen we circa 30 woningen realiseren, voor verschillende doelgroepen. Hiermee kunnen we ook een substantiële bijdrage leveren aan de 70 nieuwe woningen die we tot 2030 in Eefde willen bouwen. We geven hiermee ook invulling aan ons beleidsuitgangspunt 'de ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarin is verwoord dat transformeren en inbreiden voor gaat op uitbreiden. Doel is een efficiënt ruimtegebruik en daarin binnenstedelijke gronden optimaal te benutten voor de verstedelijkingsopgaven. Ontwikkelen van de locatie voormalig sportterrein Detmerskazerne met woningbouw past daarin.

Dit betekent dat we ca. 40 woningen tot 2030 in de uitbreidingslocaties moeten bouwen.

Uitbreidingslocatie zuidelijk Rustoordlaan

Naast de inbreidingslocatie voormalig sportterrein kiezen we voor het realiseren van een deel van de woningbouw op de uitbreidingslocatie zuidelijk Rustoordlaan (locatie 1 in figuur 2). In de onderlinge vergelijking tussen de locaties, scoort deze locatie hoger. Locatie Rustoordlaan heeft dan ook onze voorkeur. Voordeel van deze locatie is dat woningbouw naar verwachting op kortere termijn uitvoerbaar is. Met een goede invulling met woningen kunnen we goed aansluiten op de bestaande bebouwingstructuur. Deze locatie is centraler gelegen ten opzichte van de hoofdontsluiting van het dorp. Met de ligging aan het Twentekanaal kunnen we een goede landschappelijke inpassing realiseren en een aantrekkelijk woonmilieu creëren. De locatie is geschikt voor de bouw van woningen voor verschillende doelgroepen. In het goedkope, betaalbare en middeldure en duurdere segment. We hoeven tot 2030 slechts een deel van de locatie benutten.

Maar er geldt wel een voorwaarde. De locatie Rustoordlaan scoort op het onderdeel ontsluiting minder goed. Het gebied kan, uitgaande van de huidige situatie, moeizaam worden ontsloten. In het meest ideale scenario gaan we uit van een doorgaande verkeersontsluiting via de Rustoordlaan en/of Schoolstraat. In hoeverre dit mogelijk is zal nader moeten worden onderzocht. Met een doorgaande ontsluiting ontstaat ook meer integratie met de bestaande bebouwing(structuur). Het gebied kan mogelijk ook met één aansluitpunt op de Rustoordlaan dan wel Schoolstraat worden ontsloten. In dat geval is wel een tweede noodontsluiting nodig. Voor het langzaam verkeer streven we naar twee aansluitingen op de bestaande wegenstructuur. Zoals genoemd achten wij nader onderzoek op dit onderdeel nodig. Het onderzoek zal moeten uitwijzen in hoeverre een goede ruimtelijke en functionele ontsluiting van dit gebied mogelijk is.

Locatie Eefde-Noordoost

De locatie noordoost (locatie 3 in figuur 2) scoort iets lager. Onder meer omdat deze locatie een lage ligging heeft in het beekdal van de Eefsebeek met hogere grondwaterstanden. Bouw van nieuwe woningen vraagt om extra maatregelen (ophoging, drooglegging enzovoort) en kan ook gevolgen hebben voor de (natte) natuurwaarden in het gebied. De locatie ligt verder binnen de invloedssfeer van het noordelijk gelegen agrarisch veehouderijbedrijf. Een minimale bebouwingsvrije afstand van 100 meter vanaf het bedrijf is nodig. Voorkeur is een grotere afstand om hinder (voor het bedrijf en/of omwonenden) zoveel mogelijk te voorkomen.

Locatie Boedelhofweg/Eefsebeek

De locatie Boedelhofweg (locatie 4 in figuur 2) scoort wat lager ten opzichte van de locatie Rustoordlaan en de locatie noordoost. Onder meer omdat deze locatie sterk excentrisch ligt ten opzichte van de bestaande bebouwingstructuur. De omvang van de locatie (ruim 10 ha) maakt wel dat er voor de langere termijn een substantiële toevoeging van woningen in dit gebied mogelijk is. En niet in de laatste plaats, ook voldoende ruimte is voor een goede landschappelijke inpassing met de Eefsebeek als structuurdrager. Gelijk aan de locatie Rustoordlaan scoort deze locatie op het onderdeel ontsluiting minder. Het gebied kan op de locatie Boedelhofweg slechts op één punt op de Boedelhofweg, oostelijk van de bestaande bebouwing, worden ontsloten. Voor een goede ontsluiting zou bij een ontwikkeling van deze locatie, gezocht moeten worden naar een (extra) meer westelijke aansluiting op de Boedelhofweg.



Figuur 4: kansen en aandachtspunten voormalig sportterrein Detmerskazerne en locatie Rustoordlaan

Conclusie locatiekeuze

We kiezen voor de inbreidingslocatie voormalig sportterrein Detmerskazerne voor ca. 30 woningen tot de periode 2030.

We hebben voor de overige 40 woningen, voorkeur voor de locatie Rustoordlaan. We onderzoeken in hoeverre een goede ruimtelijke en functionele ontsluiting van dit gebied mogelijk is. Wanneer een goede ontsluiting niet mogelijk is, gaan we over tot een hernieuwde afweging van locatiemogelijkheden in Eefde.

Hierna beperken we ons tot enkele aandachtspunten en kansen die bij de verdere uitwerking van de inbreidingslocatie voormalig sportveld en de inbreidingslocatie zuidelijk Rustoordlaan kunnen worden benut. De definitieve uitwerking vindt plaats na keuze voor de locatie vanuit de gemeenteraad, en niet in de laatste plaats, met samenwerking van verschillende partijen, aanwonenden en belanghebbenden.

3.2 Woningbouwlocatie voormalig sportveld Detmerskazerne

Het 1,3 ha grote terrein wordt omzoomd door opgaand groen. We gaan uit van het behoud van dit bestaande groen. Hiermee blijft ca. 1 ha over voor bebouwing. In de directe omgeving is overwegend sprake van traditionele rijen en twee onder een kap woningen. Op het terrein kan in dezelfde meer traditionele bouw ca. 30 woningen worden gerealiseerd. De ontsluiting van het gemotoriseerd en langzaam verkeer kan aan de oostzijde op de Kapperallee/De Blaak, plaatsvinden. Tegenover de nieuwe aansluiting van de Detmerskazerne (zie figuur 3). Mogelijk kan er voor langzaam verkeer een aansluiting op de Spoorhof worden gerealiseerd.

3.2 Woningbouwlocatie zuidelijk Rustoordlaan

De locatie met een omvang van ruim 5 ha biedt voldoende mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing en een aantrekkelijk woonmilieu. De ligging aan het Twentekanaal en de hoogteverschillen geven het geheel extra mogelijkheden en allure.

In het gebied is tot 2030 plek nodig voor ca. 40 woningen. We kunnen daarin kiezen voor een mix van traditionele en bijzondere bouw. Dit laatste bijvoorbeeld in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen voor verschillende doelgroepen, langs het Twentekanaal. De ligging, achter de eerstelijns bebouwing aan het Twentekanaal, maakt dat er in mindere mate sprake is van een directe relatie tussen de dorpsbebouwing en de nieuwbouw.

We hebben voorkeur voor een nieuwe ontsluitingsmogelijkheid via de Schoolstraat dan wel Rustoordlaan. Het meest ideale is twee ontsluitingspunten, waarmee er een doorgaande ontsluiting via de Rustoordlaan en Schoolstraat wordt gerealiseerd. In hoeverre dit mogelijk is zullen we nader onderzoeken.



Bijlage 1

Reactienota kernvisie Wonen Eefde

Inhoudsopgave

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



1. Inleiding

Het voorontwerp van de kernvisie wonen Eefde heeft in de periode van 23 augustus tot en met 13 september de participatie doorlopen. Op 31 augustus en 6 september konden inwoners en andere belanghebbenden tijdens twee inloopavonden kennismaken van de voorgenomen woningbouw tot 2030 en vragen stellen. Tot 13 september hadden zij de gelegenheid om een reactie in te dienen via de website, door middel van een enquête of via een papieren versie van de enquête. Ook kwamen er reacties via e-mail en brieven binnen. In totaal zijn ca. 700 enquête formulieren ingevuld en 70 open reacties ontvangen. Voor de kern Eefde zijn dit respectievelijk 37 enquêteformulieren en 4 open reacties.

In hoofdstuk 2 worden de reacties op het voorontwerp kernvisie Eefde behandeld.

In hoofdstuk 3 staan de conclusies. Met name voor het aantal woningen, het woningprogramma en de locaties.



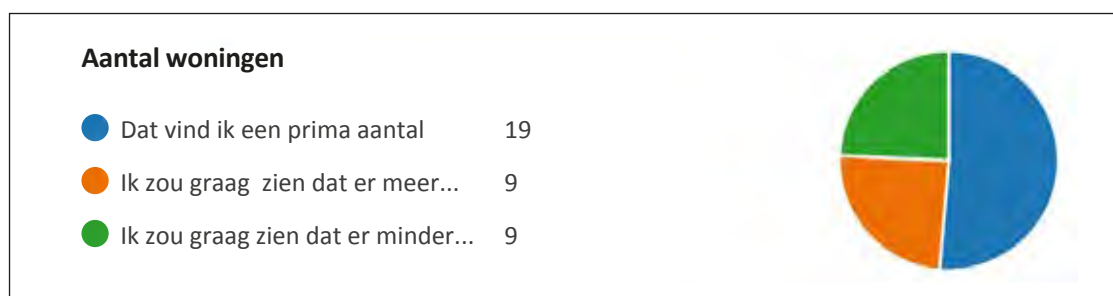
2. Reacties participatieproces voorontwerp kernvisie Wonen Eefde

2.1 Resultaten web enquête

De gepresenteerde aantallen en percentages zijn niet representatief voor de gehele bevolking van de kern Eefde. De enquêteresultaten geven een beeld van de meningen van de respondenten. Ook geven de enquêteresultaten een beeld van het draagvlak voor woningbouw en de locaties.

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

Het aantal reactieformulieren voor de kernvisie wonen van Eefde bedraagt 37 stuks. Het overgrote deel hiervan betreft inwoners (34), de overige drie zijn van organisaties². Een derde van de reacties van inwoners is anoniem. Met het aantal ingediende reacties is, zeker in relatie tot de overige kernen, in Eefde sprake van een lage respons.



Figuur 1: diagram overzicht meningen over het aantal woningen

¹ In totaal hebben in november-december 2020, 1383 inwoners de vragenlijst over de omgevingsvisie volledig ingevuld. Met dit aantal kunnen met een betrouwbaarheid van 95% en een foutmarge van 2,57% uitspraken worden gedaan over de populatie. Het thema "Wonen" wordt door de overgrote meerderheid gezien als belangrijk onderwerp voor de gemeente. Bouwen bij alle kernen heeft voor de meerderheid de voorkeur. Nieuwe woningen bij de kleinere kernen in relatie tot het leefbaar houden is een veel genoemd antwoord. Hetzelfde geldt voor bouwen voor starters en het betaalbaar houden van woningen. Tegelijkertijd wordt door een aantal gepleit voor terughoudendheid met betrekking tot bouwen in het nu nog landelijk gebied. Inbreidingslocaties moeten optimaal worden benut, alvorens wordt gebouwd in het landelijke gebied.

² Sportclub Eefde, Vereniging dorpsraad Eefde, Waterschap Rijn & Ussel.

De opvattingen over het aantal woningen laten zien dat een meerderheid (51%) het een prima aantal vindt.

Ongeveer een kwart van de reacties (24%) ziet liever dat er minder woningen gebouwd worden. Als belangrijkste redenen daarvoor worden genoemd het ontzien van natuur en landschap (53%).

De groep die juist graag méér woningen gebouwd ziet worden, is even groot in omvang (24% van de reacties). Als de belangrijkste redenen hiervoor wordt in meerderheid (54%) de grote vraag naar woningen genoemd.

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

Woningtypologie

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

Woningtype	Koop	Huur	Totaal
Betaalbare woningen	15%	35%	50%
Middeldure woningen	20%	10%	30%
Dure woningen	20%	0%	20%
Totaal	55%	45%	100%
Waarvan levensloopbestendig			30%

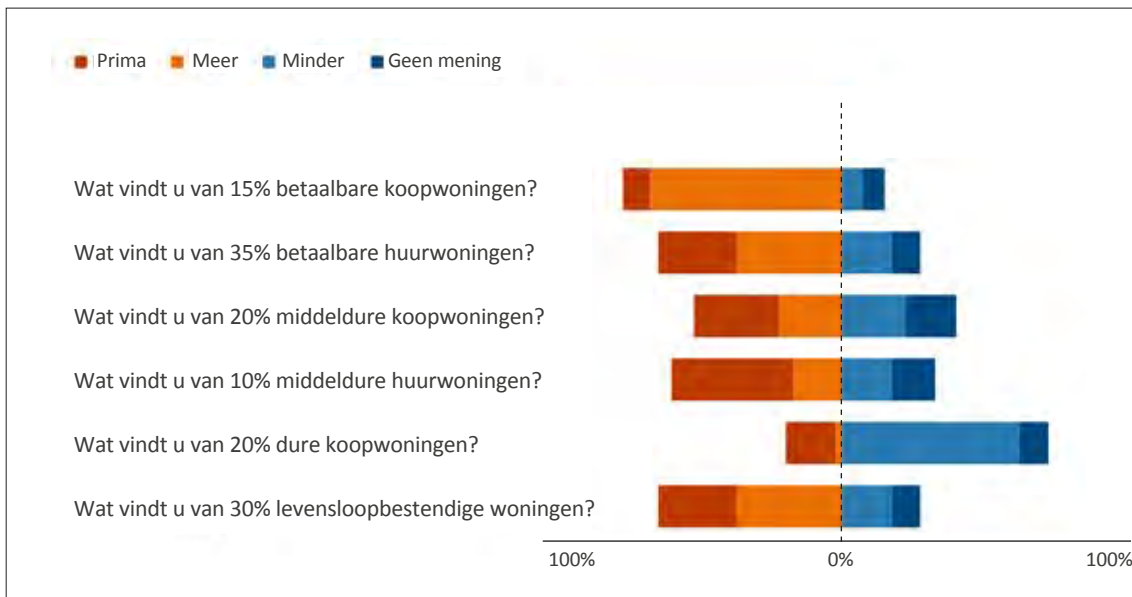
Figuur 2: Tabel verdeling woningtype voorontwerp kernvisie Wonen Eefde

De reacties in Eefde laten zien dat inwoners meer betaalbare huur- en koopwoningen en minder dure koopwoningen wensen. 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). Vooral over de betaalbare koopwoningen is de opvatting dat het er meer zouden moeten zijn (73%).

Over de dure koopwoningen zijn de reacties ook uitgesproken: 68% vindt dat er minder woningen in deze categorie gebouwd moeten worden.

Wat betreft de middel dure huur- en koopwoningen is de groep die de voorgestelde percentages prima vindt, het grootst.

De vraag naar méér levensloopbestendige woningen is met 41% groot, groter dan in welke andere kern ook.



Figuur 3: tabel overzicht reacties categorie wonen

De reacties komen kort samengevat neer op méér betaalbare (vooral in de koopsector) en minder dure woningen.

Locaties

De reacties op de drie voorgestelde locaties zijn in Eefde overwegend positief. Rond driekwart vindt de locaties geschikt voor woningbouw. Locatie 3 scoort met 65% het laagst, de locaties 1 en 2 komen op 78% respectievelijk 81% positieve reacties. In de toelichtende teksten wordt vaak aangegeven dat locatie 3 minder geschikt is dan de locaties 1 en 2. 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 op locaties

Totaal hebben 4 inwoners een schriftelijke open reactie ingestuurd.

Van de reacties zijn er 2 inwoners die vragen voor medewerking om een uitbreiding op private grond. Beide locaties liggen buiten het plangebied van de kernvisie en worden niet opgenomen.

Eén van de reacties is van de dorpsraad. De dorpsraad heeft met name problemen met de woningaantallen en de verdeling over de verschillende typologieën. Ook tegen de verhouding van 55% koop en 45% huur maakt de dorpsraad bezwaar. Naar oordeel van de dorpsraad is in Eefde meer behoefte aan betaalbare koopwoningen en minder aan huurwoningen. Op het kazerneterrein wordt al 25% huur gebouwd. De dorpsraad stelt voor 35% betaalbare koop, 15% betaalbare huur, 30% middel dure koopwoningen, 10% dure huur en 10% dure koopwoningen. Waarvan 40% levensloopbestendige woningen.

Een bewoner nabij locatie 3 maakt bezwaar omdat de gronden een landgoedstatus hebben. Bij verkleining hiervan verliezen zij mogelijk deze status.

In de enquête (37 respondenten) was het voor respondenten ook mogelijk met open antwoorden, specifiek in te gaan op de drie voorgestelde uitbreidingslocaties. Daarvan heeft ruim een derde gebruik gemaakt.

Locatie 1: Rustoordlaan

Verlies aan landschapswaarden, de aanwezig hoogteverschillen en kwelwater in de lagere delen, verlies aan wandelmogelijkheid zijn door een groot deel van de respondenten benoemd als reden deze locatie niet te benutten. Ook de beperkte ontsluitingsmogelijkheid wordt door respondenten naar voren gebracht.

Locatie 2: voormalig sportveld Detmerskazerne

Verskillende respondenten noemen deze locatie goed geschikt. Een enkeling betreurt het verlies aan binnenstedelijk groen. Spoorweglawaaai is als aandachtspunt benoemd.

Locatie 3: Eefde-Noordoost

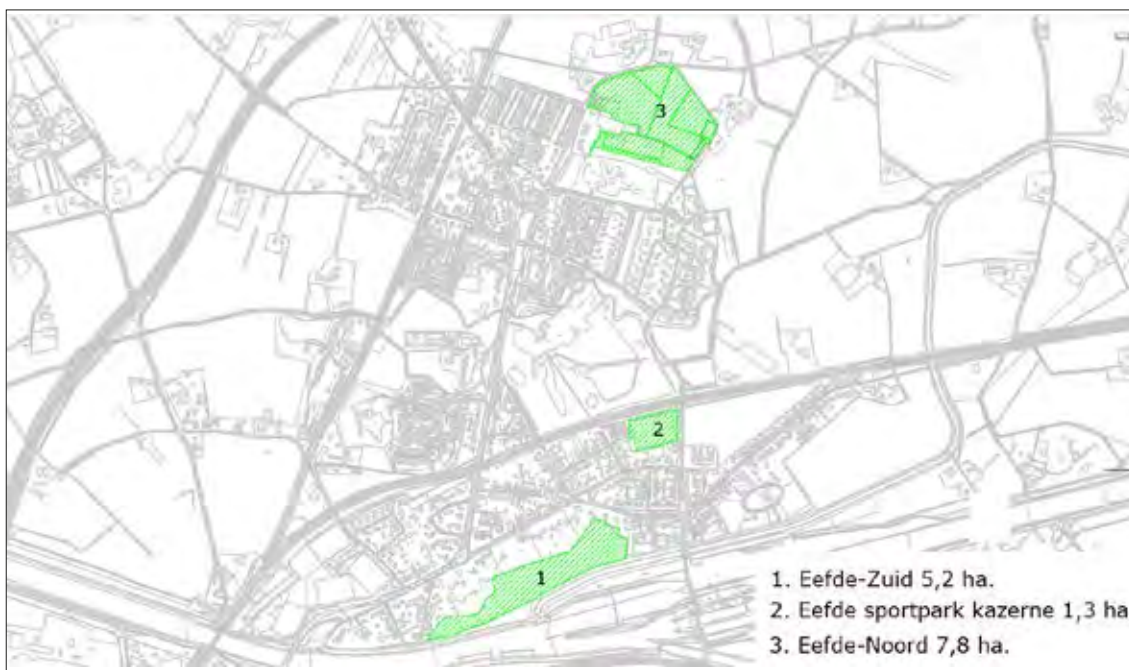
Verlies aan uitzicht en natuurwaarden en weinig aansluiting met de rest van het dorp zijn vaak benoemd als redenen dit gebied niet te bebouwen. Verschillende respondenten denken dat de bestaande infrastructuur de ontsluiting van een nieuwe buurt/wijk niet kan verwerken.

Algemene opmerkingen

Naast opmerkingen op de specifieke locaties is ook een aantal algemene opmerkingen geplaatst. De opmerkingen zijn zeer divers. Variërend van pleidooien voor een specifieke locatie, en de inbreng van de locatie Boedelhofweg en het gebied noordwest (tussen spoorlijn en rondweg) als mogelijkheid.



3. Conclusies vanuit de participatie



Figuur 4: kaartje voorgestelde woningbouwlocaties in de participatie

In relatie tot het inwoneraantal hebben relatief weinig inwoners gereageerd op het ambtelijk voorontwerp van de kernvisie Wonen Eefde.

De reacties op de drie voorgestelde locaties zijn in Eefde overwegend positief. Rond driekwart vindt de locaties geschikt voor woningbouw. Locatie 3 scoort met 65% het laagst, de locaties 1 en 2 komen op 78% respectievelijk 81% positieve reacties. In de toelichtende teksten wordt vaak aangegeven dat locatie 3 minder geschikt is dan de locaties 1 en 2. De landschappelijke kwaliteit van het gebied en het gebrek aan aansluiting bij de rest van dorp worden als redenen genoemd.

Ook worden alternatieve locaties en oplossingen voorgesteld, zoals bouwen zuidelijk van de Boedelhofweg, ingesloten tussen de bestaande bebouwing en de Eefsebeek.

De participatie leidt tot meer aandacht voor betaalbare woningen, afgestemd op de wensen vanuit de bevolking. Ook de wens vanuit de dorpsraad speelt daarin een rol. Conclusie is onder meer dat koopwoningen bij de deelnemers voorkeur geniet.

De resultaten worden meegenomen in de afweging voor een locatie. De keuze wordt ook bepaald door ruimtelijke en financiële overwegingen. In bijlage 2 van de kernvisie Wonen Eefde is de afweging nader uitgewerkt. Vanuit de participatie is ingebracht dat locatie 1 en 2 beter scoren ten opzichte van de locatie 3.

De locatie zuidelijk van Boedelhofweg ingesloten door de Eefsebeek, ingebracht als alternatief, is meegenomen in de afweging en keuze voor toekomstige woningbouw.



Bijlage 2

Ruimtelijke analyse en keuze woningbouwlocaties kernvisie Wonen Eefde

WONINGBOUW MOGELIJKHEDEN KERNVISIE EEFDE

BIJLAGE 2

RUIMTELIJKE ANALYSE EN KEUZE WONINGBOUWLOCATIES KERNVISIE WONEN EEFDE

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.445
IDnr.
Datum : januari 2023
Versie : 4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. :

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	3
2	RUIMTELIJKE ANALYSE.....	4
2.1	HISTORIE.....	4
2.2	STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR	5
2.3	CULTUURHISTORIE EN LANDSCHAP.....	7
2.4	LANDSCHAP	8
2.5	ECOLOGIE.....	11
2.6	MILIEU.....	11
3	TOEKOMSTIGE WONINGBOUWLOCATIES.....	15
3.1	STEDENBOUWKUNDIGE EN PLANOLOGISCHE UITGANGSPUNTEN	15
3.2	ZOEKZONE WONINGBOUW 2030 EN VERDER.....	17
4	KEUZE UITBREIDINGEBIEDEN TOT 2030	20
4.1	ZOEKGEBIEDEN TOT 2030.....	20
4.2	BEOORDELING EN WEGING LOCATIES.....	21
5	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN LOCATIE SPORTVELD DETMERSKAZERNE EN RUSTOORDLAAN	28
5.1	INBREIDINGSLOCATIE VOORMALIG SPORTVELD DETMERSKAZERNE	29
5.2	UITBREIDINGSLOCATIE RUSTOORDLAAN	29
6	AFWEGINGSCRITEIA, AFWEGING EN SCORES PER LOCATIE.	30

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad van Lochem heeft op 8 maart 2022 de notitie "Strategische keuzes woningbouw" vastgesteld. Dit is een addendum op de Woonvisie Lochem 2018-2025. De gemeente Lochem wil in de periode 2021 t/m 2030 1.300 woningen toevoegen. Afgesproken is om in alle kernen te bouwen. Daarbij zijn concrete keuzes gemaakt voor doelgroepen, betaalbaarheid en het woningbouwprogramma.

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

De analyse geeft inzicht in de ruimtelijke opbouw en de locatie(s) waar woningbouw in en rond de kern Eefde vorm kan krijgen, waarbij ook de kansen, belemmeringen en aandachtspunten voor toekomstige woningbouw worden belicht.

In de vervolgfase, na een keuze voor de toekomstige woningbouwlocatie(s), volgt een nadere ruimtelijke uitwerking en studies, waarin ook de omgeving wordt betrokken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Figuur 1. Ligging plangebied

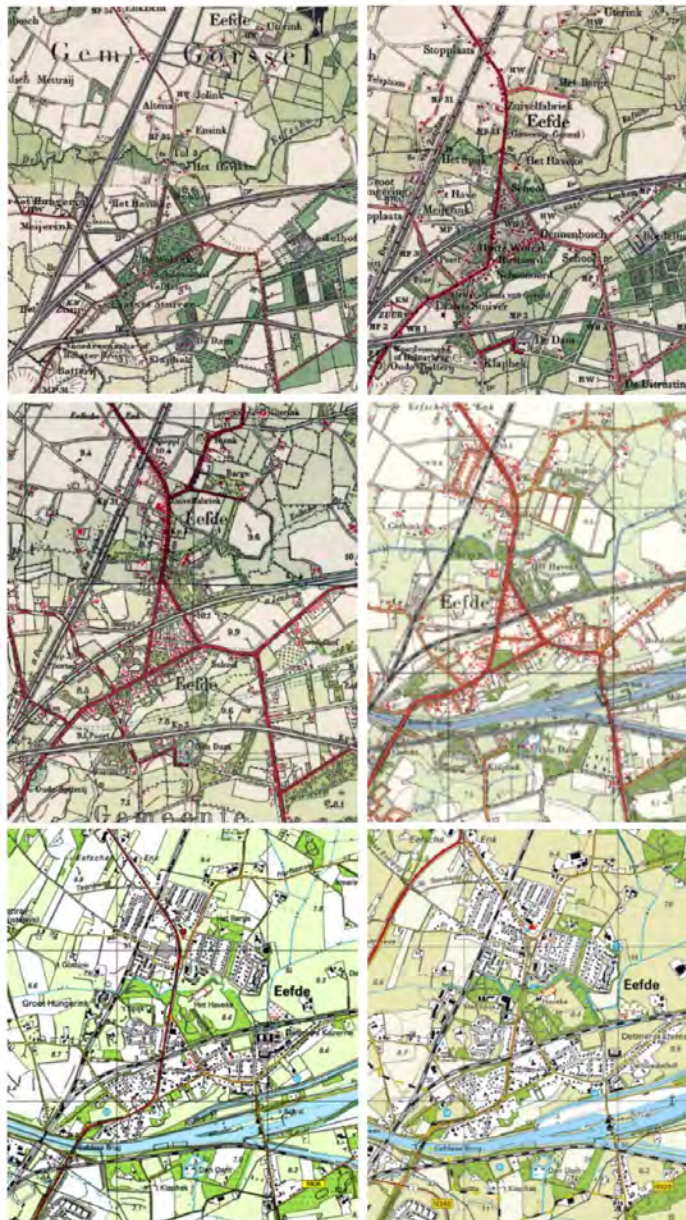
In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven. De ruimtelijke studie concentreert zich op eventuele woningbouwmogelijkheden rond en in de bestaande bebouwde kern Eefde.

Eefde is de meest zuidwestelijke kern van de gemeente. Eefde ligt nabij Zutphen en wordt regionaal ontsloten via de N348 (rondweg).

2 RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1 Historie

Ontwikkeling Eefde van 1850 tot 2020



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

zuidrand van Eefde, en de spoorlijnen Zutphen- Deventer en Zutphen - Hengelo. De spoorlijn Zutphen - Deventer ligt aan de westrand van Eefde en doorsnijdt evenals de Zutphenseweg het beekdal en de enk. De spoorlijn Zutphen - Hengelo loopt door

De ontstaansgeschiedenis van Eefde is in sterke mate bepaald door de Eefse enk als agrarisch belangrijk gebied, de weg Zutphen - Deventer en het dal van de Eefse Beek. De eerste (agrarische) bebouwing is ontstaan aan de zuidrand van de enk, ter plaatse van de Schurinklaan in het oosten en de Beeklaan/Nachtegalstraat in het westen. De weg Zutphen - Deventer doorsnijdt zowel het dal van de Eefse Beek als de nederzettingen aan de zuidzijde van de enk en bovendien de enk zelf. Ten zuiden van het beekdal ontstaat vroeg lintbebouwing langs de Zutphenseweg. De overgang van de hogere gronden naar het dal van de Eefse beek vormde een goede vestigingsplaats voor landgoederen. Rond 1800 was reeds de gehele hoofdstructuur van Eefde aanwezig, afgezien van de later ontstane spoor- en vaarverbindingen. Deze laatste grootschalige elementen deden rond 1940 hun intrede.

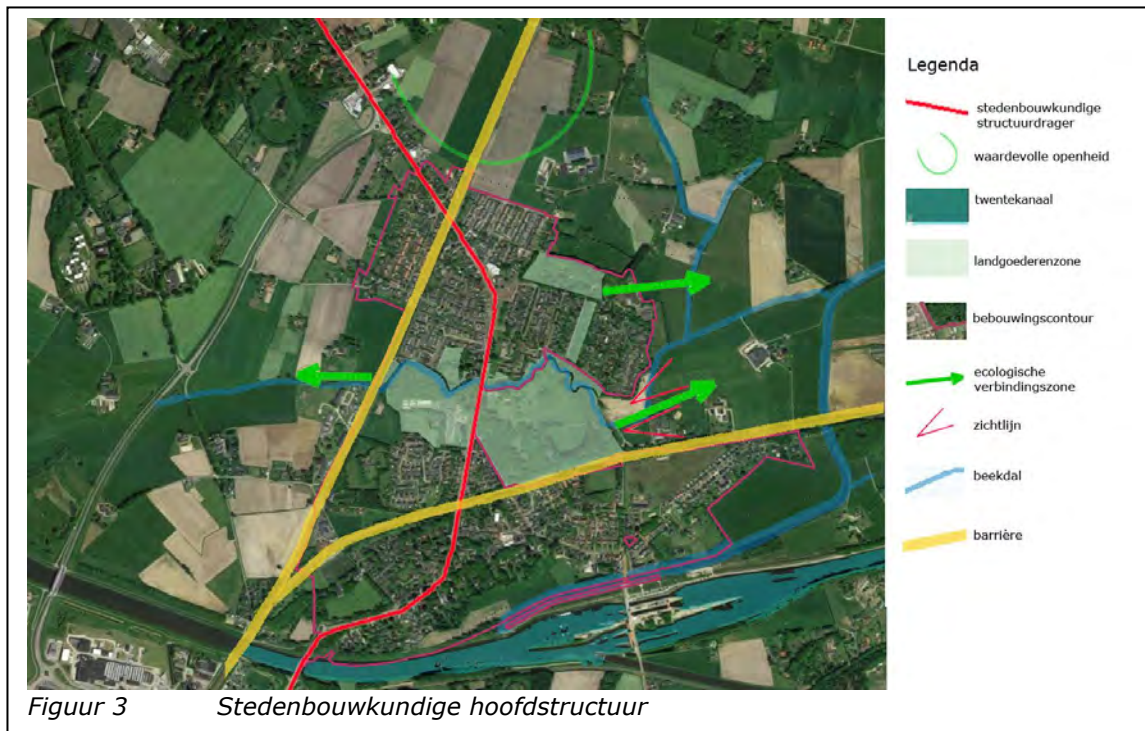
Grootschalige ontwikkelingen vormen het Twentekanaal aan de

Eefde evenwijdig aan het beekdal en brengt samen met het Twentekanaal een scheiding aan tussen verschillende landgoederen en de relatie tussen een aantal landgoederen en het beekdal. Na de oorlog vindt de ontwikkeling van woonbuurten plaats; deze woonbuurten vullen ten dele de restgebieden op die door de structurele werken ontstaan zijn, maar gedeeltelijk hebben ze ook hun invloed op landschappelijke elementen zoals de enk en de geïsoleerde ligging van landgoed 't Barge. De meest recente grote ontwikkeling vormt de realisatie van de westelijke rondweg. Het woon-, leef en verblijfsklimaat is met diverse herinrichtingsmaatregelen in het dorp sterk verbeterd.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

Eefde is een van de hoofdkernen van de gemeente en ligt ten noorden van Zutphen en het Twentekanaal. Het is een zeer gevarieerd dorp. Dit komt met name door verkeersbarrières als de N348 en de twee spoorlijnen die het dorp ruimtelijk gezien in verschillende deelgebieden verdeelt. Daarnaast zorgt landgoed 't Haveke met de Eefsche Beek voor een landschappelijke scheiding tussen een noordelijk en een zuidelijk deel. Ook landgoed Het Barge vormt een belangrijke groene plek in Eefde. Deze dominante groene plekken zijn waardevol voor het dorp en bepalen de structuur van Eefde. De groene landgoederenzone scheidt het zuidelijk en noordelijk deel van Eefde.

Zowel het noordelijk als het zuidelijk deel van het dorp hebben een aantal voorzieningen. Het gebied Rustoordlaan/Schoolstraat vormt echter het belangrijkste winkelgebied. Rondom de aansluiting van de Rustoordlaan op de Schoolstraat zijn naast woningen diverse winkels, bedrijven en kantoren gevestigd. Naar mate men verder van de driesprong verwijderd raakt, neemt de menging van functies af ten gunste van woningbouw. Het karakter van het gebied ten zuiden van de Rustoordlaan wordt bepaald door riante villa's op ruime bomenrijke kavels.



De bebouwingstypologie en structuur in Eefde is divers. Aan de noordkant van het dorp is sprake van zowel rijen als vrijstaande woningen. De meest noordelijke bebouwing rondom Papaperhof, noordelijk van 't Hart, dateert uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw en kenmerkt zich voornamelijk door rijenbouw en incidenteel onderbroken met vrijstaande of twee onder een kap woningen.

Ten zuiden van deze wijken, rondom de voormalige Cobercofabriek, is sprake van een zeventiger jaren-buurt (Gaanderij e.o.) maar ook van ontwikkelingen van recentere datum. Bijvoorbeeld het Zuivelhof met grotere vrijstaande en twee onder een kap woningen.

Aan de noordoostzijde ligt de wijk Egginkskamp, een ruim opgezette woonbuurt met overwegend vrijstaande en twee onder een kap woningen.

Ook in het zuidelijk deel van het dorp is sprake van een zeer divers bebouwingsbeeld. Ruime kavels aan de Rustoordstraat, het meer recentere relatief ruim opgezette uitbreiding 't Spijk en de ruim opgezette buurt Achterzoom zuid oostelijk van 't Spijk.

Westelijk van de bestaande spoorlijn Zutphen-Deventer is sprake van een open gebied, lintbebouwing langs de Meijerinkstraat, de grotere bebouwing van instelling groot Hunderink. Het gebied ligt met de realiseren van de rondweg als het ware opgesloten in de infrastructuur.

Ten zuiden van het Twentekanaal ligt een kleinere woonbuurt met lintbebouwing langs de Kapperallee.

Conclusies stedenbouwkundig

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

Ruimtelijke karakteristieken kern Eefde:

- ✓ Een grote kwaliteit van het dorp Eefde is de centraal gelegen landgoederen tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van Eefde. De landgoederen vormen als het ware een groene lob door Eefde en geven het dorp een groen karakter. De waardevolle groene lob scheidt het dorp Eefde in feite in twee delen. Deze groene ruimte wordt hoog gewaardeerd.
- ✓ Een ander sterk punt van Eefde vormt de aanwezigheid van het grote aantal buitenplaatsen en het daarbij behorende statige groen. Ook de in de omgeving aanwezige landschappelijke elementen zoals de enk, het beekdal en de IJssel worden positief gewaardeerd.
- ✓ Naast de kwaliteit van het groen wordt de kern van het dorp, rondom de Rustoordtaan en de Schoolstraat, gewaardeerd vanwege de karakteristieke bebouwing.
- ✓ De meest recente grote ontwikkeling vormt de realisatie van de westelijke rondweg en de gerealiseerde herinrichtingsmaatregelen op de doorgaande route Deventer Zutphen door het dorp. De inrichting van deze traverse heeft het woon-, leef en verblijfsklimaat sterk verbeterd
- ✓ De aanwezigheid van de spoorlijnen Zutphen - Deventer en Zutphen vormt een knelpunt. Deze drukke verkeersaders door Eefde vormen een belemmering voor bestaande en nieuwe woonbuurten. Eefde wordt hierdoor tevens in deelgebieden opgedeeld.
- ✓ Deze opdeling speelt ook een rol in het westelijke deel van Eefde. Met de realisering van de rondweg Deventer-Zutphen en de drukke spoorbarrière Deventer-Zutphen is hier een ingesloten gebied ontstaan. Slechts op enkele plaatsen is sprake van een functionele verbinding en ontsluiting met het dorp.

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

2.3 Cultuurhistorie en landschap

Cultuurhistorie

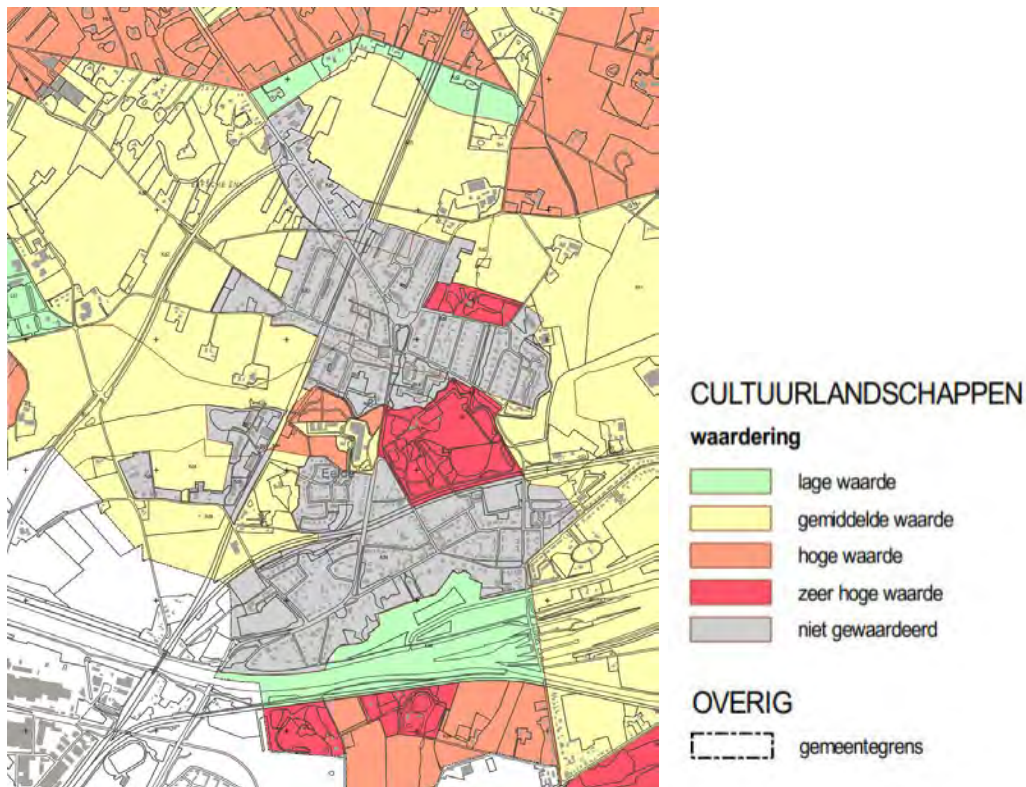
Op basis van de cultuurhistorie en landschapstypologie is gezocht naar mogelijke uitbreidingslocaties. De cultuurhistorische analyse is gebaseerd op de nota '*... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...*'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente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

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

De keuze voor de locaties wordt mede bepaald door de volgende uitgangspunten:

- Uitbreiding is niet mogelijk in gebieden met zeer hoge cultuurhistorische waarde.
- Uitbreiding is mogelijk in gebieden met hoge en middelhoge waarde, met inachtneming van aanwezige waardes. De waardes kunnen zo mogelijk worden versterkt bij de verdere uitwerking van de woonlocaties.
- Uitbreiding is het meest geschikt in gebieden met lage waarde.
In deze gebieden kan aandacht worden besteed aan versterking van landschapskwaliteiten door versterking van natuur en landschapswaarden (bv. inpassing van randen, natuurlijke recreatiegebieden, terugbrengen oude wegenstructuur, natuurlijke waterlopen).

In de cultuurhistorische waardenkaart is vooral aandacht besteed aan het zichtbare, landschappelijke en gebouwde erfgoed. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een tweetal kenmerkenkaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), twee waarderingskaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), zes themakaarten en een integrale ensemblekaart waarop de cultuurhistorische 'toppers' van Lochem zijn weergegeven.



Figuur 4. Waardering historisch cultuurlandschap.
bron; cultuurhistorische waardenkaart Lochem, RAAP 2018.

De waardering van het historisch cultuurhistorisch landschap is gebaseerd op een beoordeling op drie criteria:

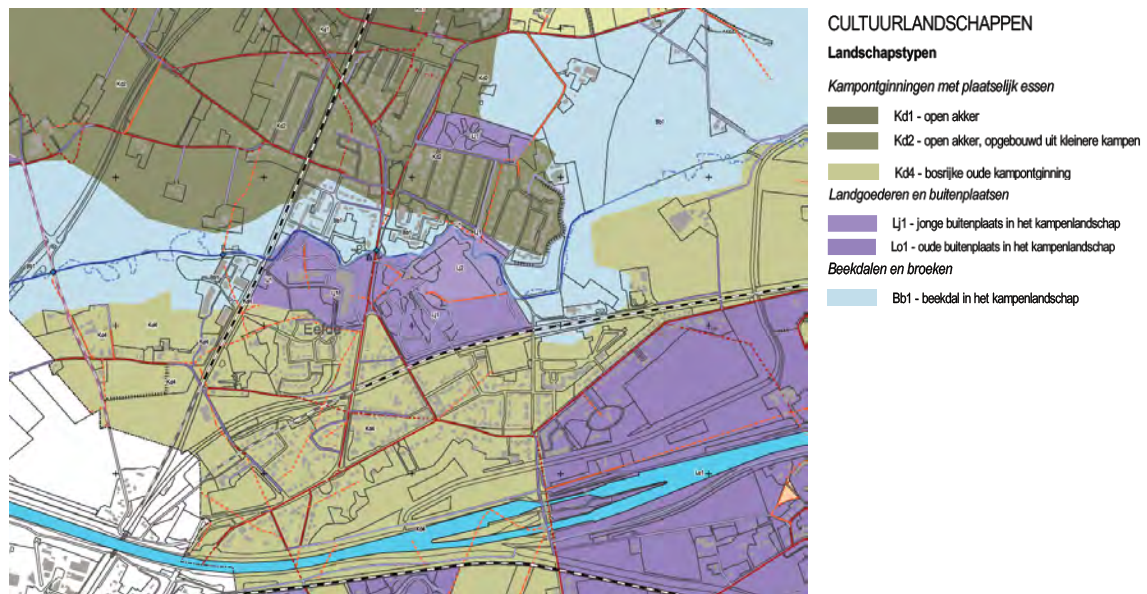
1. De gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.
2. De gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fygiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.
3. De aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

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

2.4 Landschap

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

Landschapstypologie wordt immers grotendeels gevormd door het oorspronkelijke historisch cultuurlandschap.



Figuur 5 Historisch cultuurlandschap.
bron; cultuurhistorische waardenkaart Lochem, RAAP 2018.

Jonge buitenplaats in kampenlandschap (Lj1)

Ook na het midden van de 19e eeuw werden er nog nieuwe buitenplaatsen gesticht, en versterkte zich het buitenplaatskarakter van het Lochemse cultuurlandschap. In Eefde manifesteerde zich dit heel duidelijk door het ontstaan van Het Barge en Het Haveke, waarbij kenmerkend is dat Het Haveke zich zowel op de droge kamp van Eefde als in het dal van de beek bevond.

Bij deze buitenplaatsen geldt weer dat zij doorgaans relatief gaaf bewaard gebleven zijn. Bovendien is waar een beek over de buitenplaats loopt, zoals bij Het Haveke, deze niet door rationalisering aangetast en vertoont deze nog haar vroegere, meanderende karakter. De waardering voor deze buitenplaatsen is dan ook hoog tot zeer hoog.

Beekdal in het kampenlandschap (Bb1)

Het beekdal van de Eefse beek door Eefde draagt zorg voor de scheiding tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het dorp.

Open akker (Kd1) en open akker, opgebouwd uit kleinere kampen (Kd2)

Het noordelijke deel van het dorp behoort tot het landschapstype "open akker, opgebouwd uit kleinere kampen". Van oorsprong akkercomplexen met een aaneengesloten karakter (relatief open), maar met onderbrekingen die ervoor zorgden dat het net geen grootschalig open complex (Kd1) was.

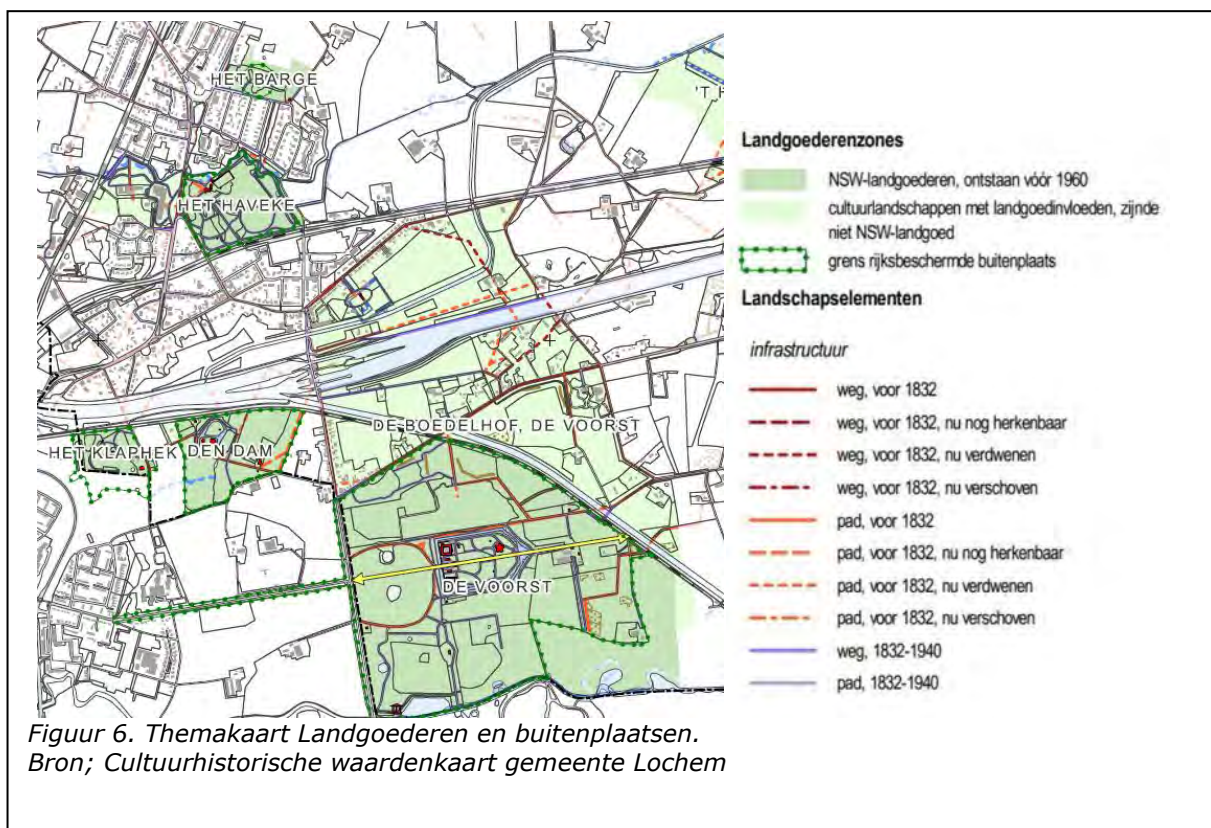
Al met al ademen de akkercomplexen wel het aaneengesloten karakter, maar met onderbrekingen. Veel van dergelijke onderverdeelde akkers kwamen aan de randen van de enken voor, waarbij dus alleen de kern een werkelijke open akker was, en de randen verdeeld waren in meerdere kampen. We zien dit landschapstype aan de noord(west)zijde van Eefde.

Bosrijke oude kamptginning (Kd4)

Qua historische ontwikkeling en landschappelijk karakter vergelijkbaar met de oude kamptginningen is de bosrijke variant. In de directe omgeving van deze oude kamptginning ontwikkelde zich een groot loofbos, dat onder meer door de direct aangrenzende erven voor houtoogst zal zijn gebruikt. Deze bosrijke oude kamptginning lag onder meer aan de zuidzijde van Eefde. We zien dit landschapstype aan de zuidzijde van Eefde

Oude buitenplaats in het kampenlandschap (Lo1)

Zuidoostelijk van Eefde bij de Boedelhof vinden we nog de gronden behorend bij de oude buitenplaats in het kampen landschap. Zuidelijk van Eefde (en het huidige Twentekanaal) was sprake van landgoed en buitenplaats (bijvoorbeeld de Voorts). Landschappelijke kenmerken van deze landgoederen en buitenplaatsen zijn de aanwezigheid van een voornaam huis in het centrum, een tuin- en parkaanleg daaromheen (in een variatie aan stijlen), en daaromheen cultuurland met boerderijen. Deze landschappelijke kenmerken zijn nog in sterke mate in het Lochemse landschap aanwezig.



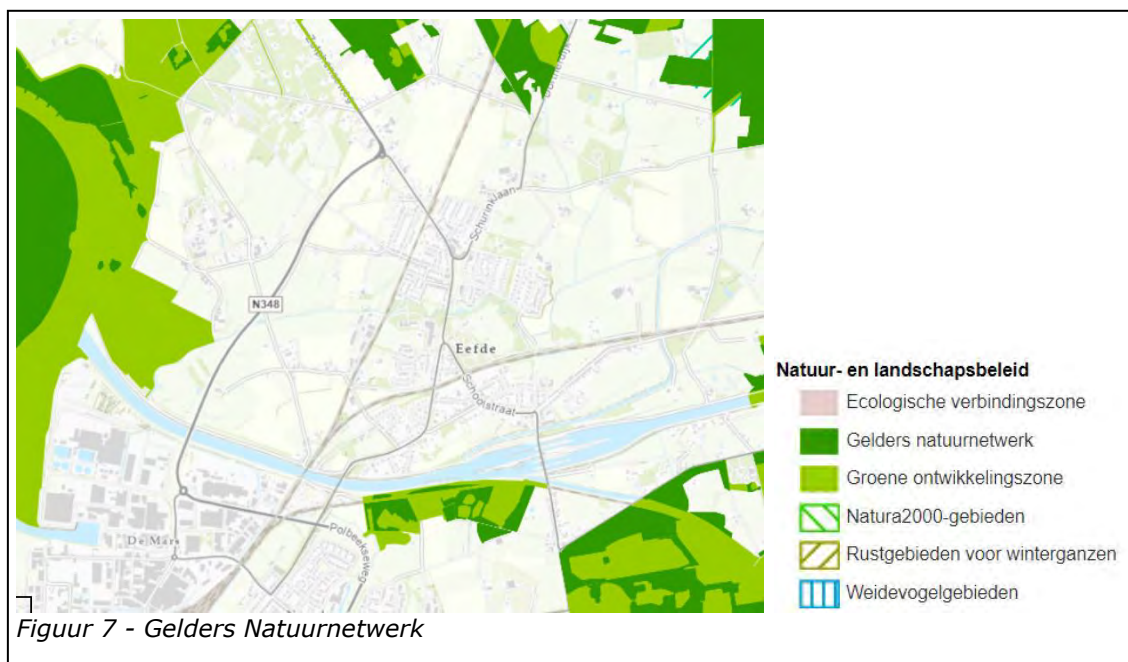
We zien dit landschap ook terug in de thematische kaart landgoederen en buitenplaatsen van de Cultuurhistorische waarden kaart, waarin De Voorts/Boedelhof, 't Haveke en Barge is aangemerkt als cultuurlandschap met landgoedinvoeden (figuur 6).

2.5 Ecologie

Voor dit locatieonderzoek is geen algemeen gebiedsdekkend ecologisch onderzoek uitgevoerd.

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

Uitgangspunt is niet bouwen in het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk ligt zuidelijk van het Twentekanaal en westelijk van de Rondweg. Binnen Eefde zal het thema natuur vooral een rol spelen in de (directe omgeving) van de Eefse Beek en de aanwezige buitenplaatsen in het dorp.



2.6 Milieu

Bedrijven

Voor mogelijke nieuwbouwlocaties in Eefde zijn er geen bedrijven in de directe omgeving die woningbouw niet mogelijk maken. Wel is sprake van een grondgebonden veehouderij bedrijf aan de noordzijde van het dorp, waarmee mogelijk rekening gehouden moet worden. Een hinderafstand van 100 m, vanaf het bouwblok van het bedrijf, is van toepassing.

Geluid

Wegverkeerslawaai als gevolg van het verkeer op de N348 (rondweg) en van de twee spoorlijnen door Eefde kan gevolgen hebben voor de woningbouw. Met de nodige maatregelen hoeft dit op voorhand geen onoverkomelijke problemen opleveren.

Bodem

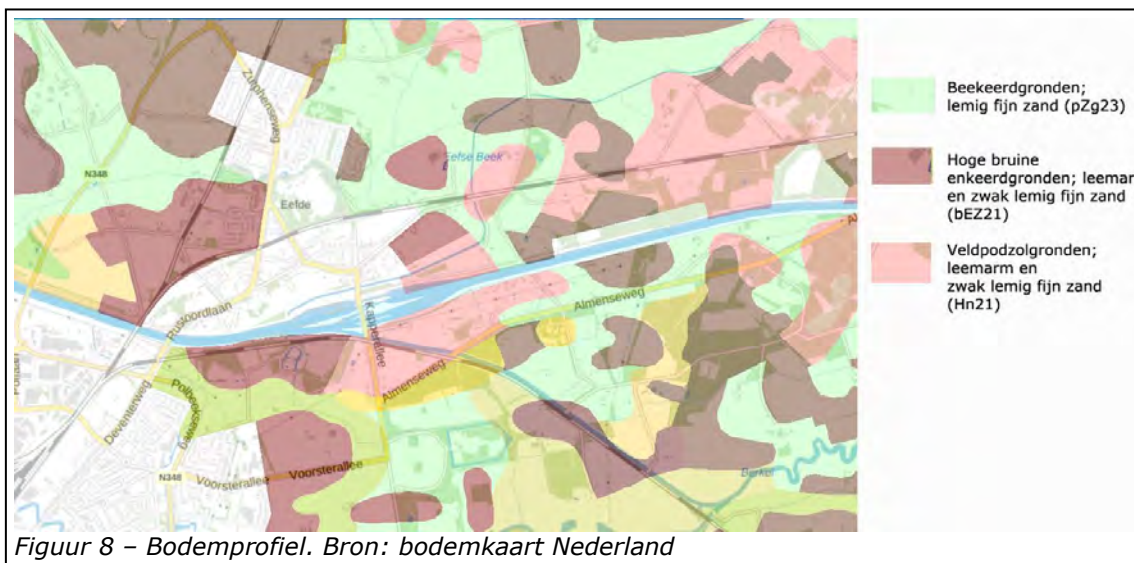
De invloed van de Eefse beek is ook in het bodemprofiel zichtbaar (figuur 8) De noordkant van Eefde, rond de beek, kenmerkt zich door Beekeerdgronden. Deze

gronden zijn zandeerdgronden die meestal voorkomen in beekdalen en bestaat uit een voedselrijke humuslaag die overgaat in een voedselarme laag van dekzand. Beekeerdgrond komt voor in gebieden met een fluctuerende grondwaterstand.

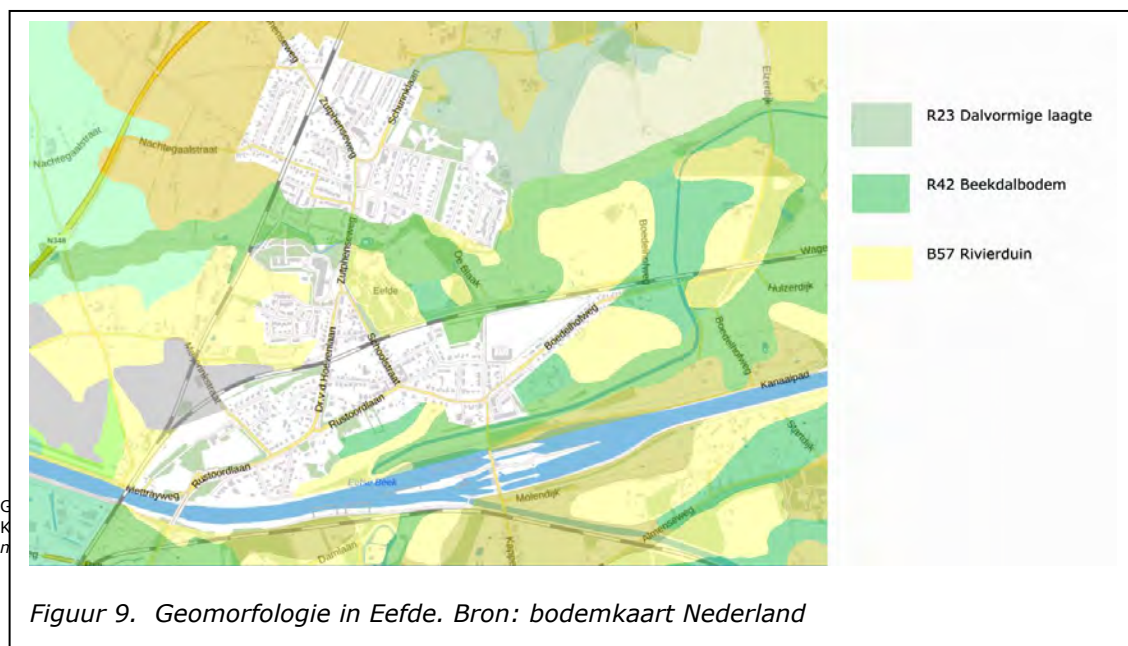
Westelijk en oostelijk van Eefde komen de hoge enkeerdgronden voor. De gronden bestaan uit een humusrijke bruingeleurde laag grond, het esdek, van ten minste vijftig centimeter dik. Deze gronden zijn ontstaan door het potstalsysteem waarbij de grond werd bemest met dierlijke mest en plaggen.

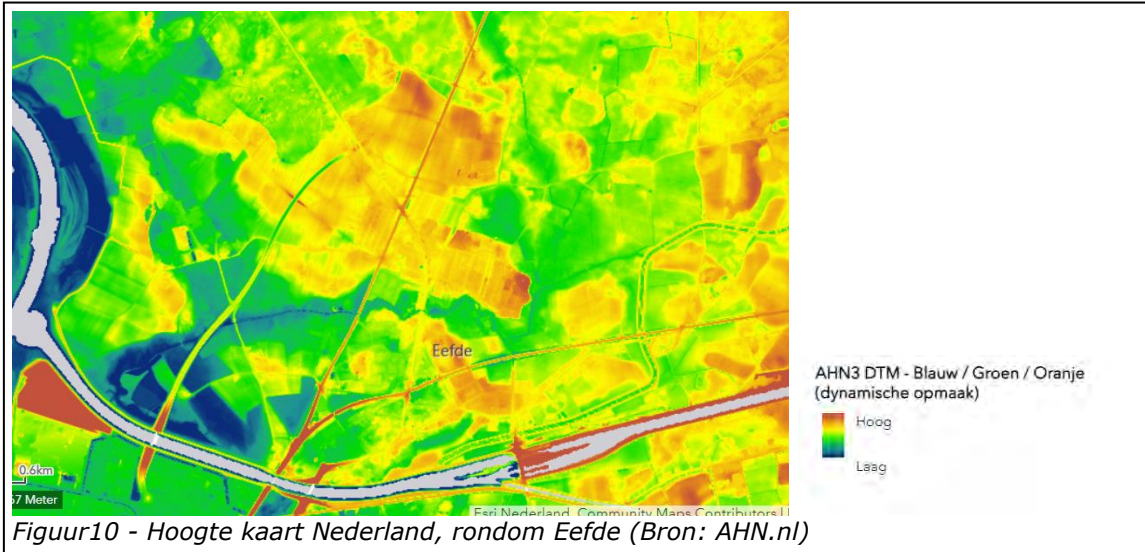
Een kleiner deel zuidoostelijk behoort tot de veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijnzand.

De grondsoort en daarmee het bodemprofiel levert geen problemen op voor toekomstige woningbouw.



De geomorfologie geeft inzicht in de ontstaansvormen van het landschap. Ook hier is logischerwijs de invloed van de Eefse beek evident aanwezig. De beekdalgronden rond de Eefse beek en noordelijk de dalvormige laagten en zuidelijk meer de rivierduin gronden.

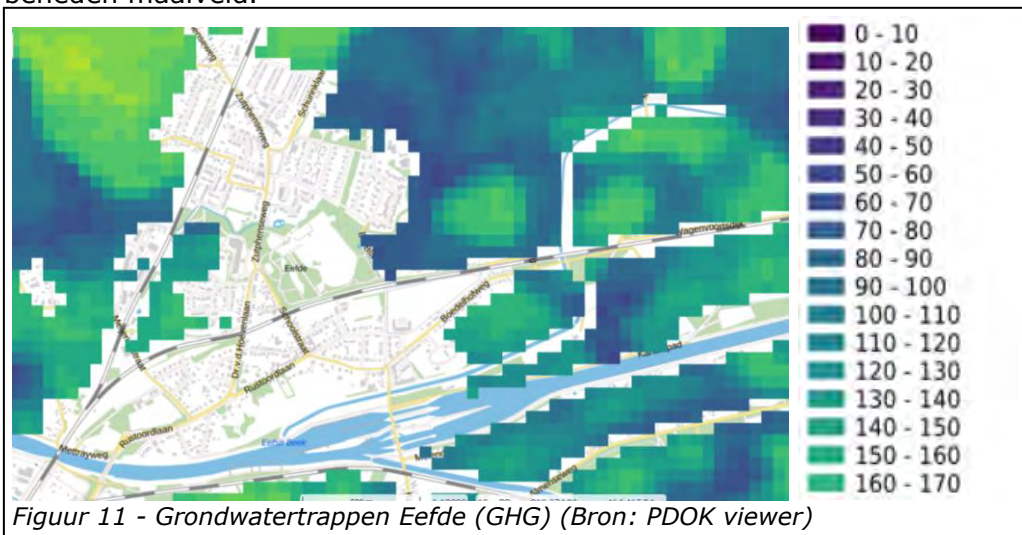


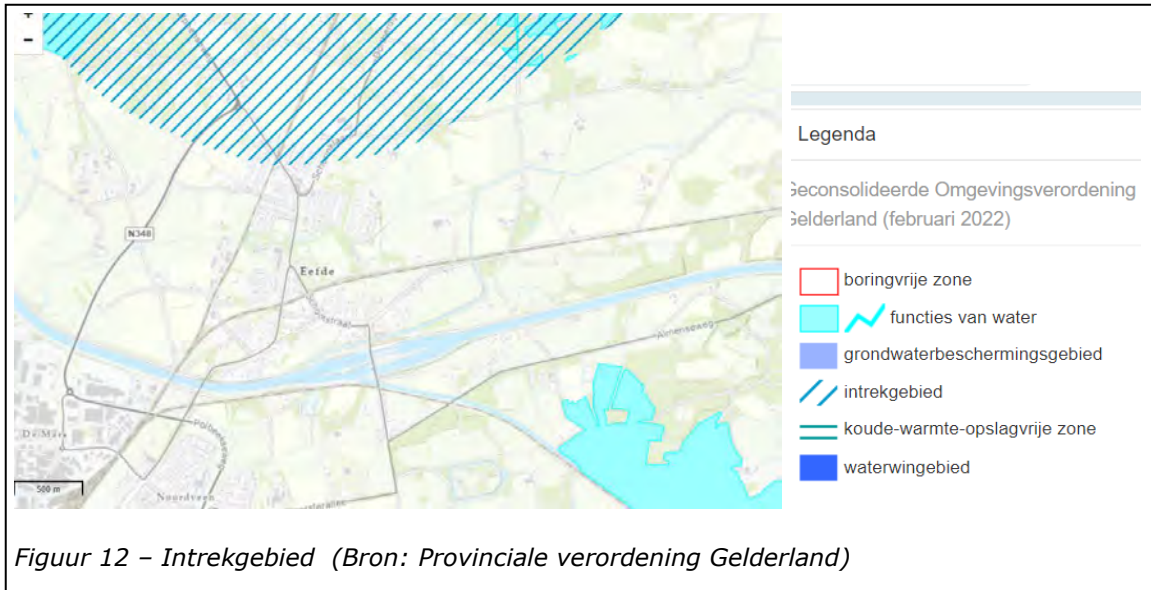


Hydrologie en hoogte

Op de hoogtekarten in figuur10 zien we de geomorfologie ook terug in de hoogtekaart. Bijvoorbeeld de lagere beekdalgronden langs de Eefse beek (ca. 7,5 tot 8 m NAP), maar ook de dalvormige laagte aan de noordoostzijde van het dorp (ca. 7,6m NAP). De rivierduin aan de zuidoostzijde (tussen Boedelhofweg en Twentekanaal) is eveneens waarneembaar (hoogte ca. 9 m NAP).

De grondwatertrappen staan in figuur weergegeven. De lagere dalgronden aan de noordoostkant kennen de hoogste grondwaterstand (ca. 70 cm onder maaiveld gemiddelde hoogste grondwaterstand). De rivierduin aan de zuidoostkant (zuidelijk Boedelhofweg) heeft een gemiddelde hoogste grondwaterstand van ca. 1,90 meter beneden maaiveld.





Tot slot het beleid voor grondwater. Een deel van het gebied, noordelijk van Eefde, is aangewezen als "intrekgebied". In de Provinciale verordening is hiervoor de regel in artikel 2.38 van belang:

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen in een intrekgebied, maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk.

3 TOEKOMSTIGE WONINGBOUWLOCATIES

3.1 Stedenbouwkundige en planologische 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 en milieuaspecten.

Uitgangspunt is nieuwbouw voor ca. 70 woningen, afgestemd op de Woonvisie 2018-2025 en de herijking zoals opgenomen in de 'Strategische keuzes woningbouw' en vastgesteld 8 maart 2022.

Er is vanuit landschap en stedenbouw een duidelijke voorkeur de nieuwe woningbouw zoveel mogelijk binnenstedelijk op te lossen, oftewel binnen de bestaande bebouwingsgrenzen. Dat betekent transformeren en inbreiden in bestaand stedelijk gebied gaat voor uitbreiden

Transformeren

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

Onduidelijk is in welke mate dit in de toekomst plaats zal vinden. Veelal gaat het om incidentele situaties, waarin eigenaren/initiatiefnemers vragen om medewerking voor omzetting naar wonen.

Binnen het woonprogramma van de gehele gemeente wordt uitgegaan van 200 tot 300 woningen die op de transformatielocaties gerealiseerd kunnen worden. Gemeente beoordeelt iedere aanvraag/situatie op verschillende aspecten of medewerking kan worden verleend.

Binnen de kern Eefde is eind 2022 geen sprake van grotere direct aanwijsbare situaties, waar naar verwachting sprake zal zijn van een transformatie naar wonen. Recentelijk is de Detmerskazerne getransformeerd naar wonen. Nieuwe transformatielocaties liggen eind 2022 niet in het verschiet.

Inbreiding

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

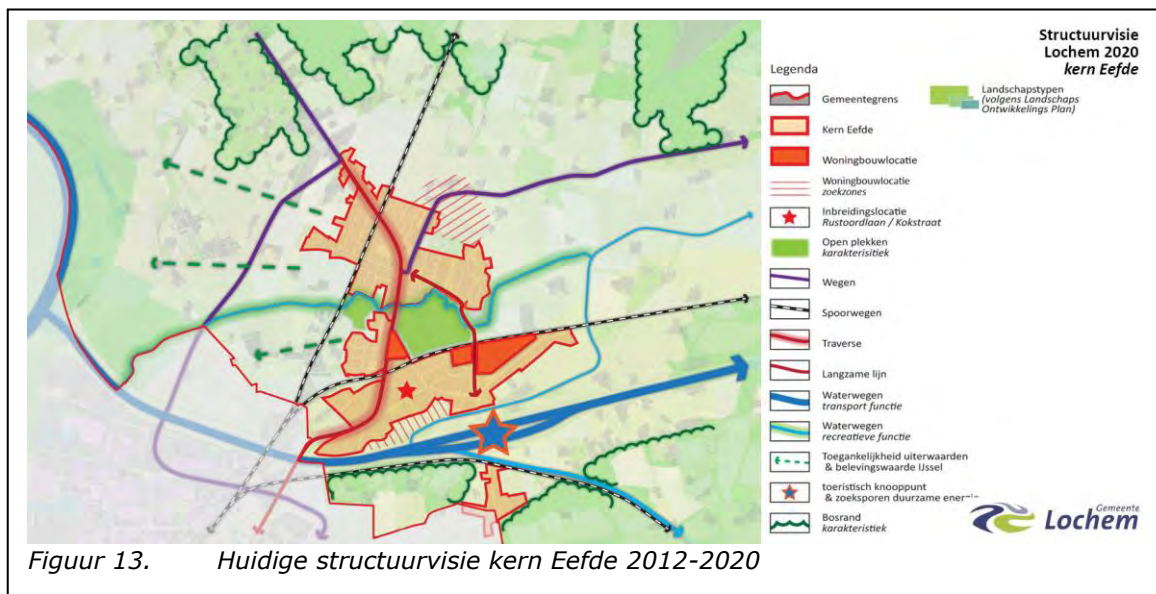
Binnen het bebouwd gebied van de kern Eefde, zien we het voormalig sportterrein van de Detmerskazerne als potentiële inbreidingslocatie. Dit 1,3 ha terrein ligt in het bebouwde gebied en vormt een goede inbreidingsmogelijkheid. De locatie is niet in gebruik als openbaar groen. Het heeft een tijdelijk gebruik als moestuin en als paardenweide.

Het terrein heeft een capaciteit van maximaal ca. 30 woningen. Benutten van deze inbreidingslocatie betekent dat er nog voor ca. 40 woningen elders een uitbreidingslocatie moet worden gevonden.

Uitbreiding

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

Daarnaast is voor Eefde beleid geformuleerd in de structuurvisie. Voor toekomstige woningbouw is in de huidige structuurvisie een keuze gemaakt voor de noordoost- en zuidzijde van het dorp.



Figuur 13. Huidige structuurvisie kern Eefde 2012-2020

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

- De waardevolle groene lob scheidt het dorp Eefde in feite in twee delen. De landgoederen vormen een groene lob door de kern. De aanwezige landschappelijke elementen zoals de enk, het beekdal en de IJssel worden eveneens positief gewaardeerd. Deze groene structuurdragers in Eefde bepalen het (groene) karakter en mogen niet door woningbouw worden aangetast. Het landgoed Haveke en de Eefse beek vormen twee belangrijke structuurdragers in het dorp. In de praktijk is deze lob deels al bebouwd. Dat laat onverlet dat deze ruimtelijke kwaliteit niet verder aangetast moet worden. Er wordt dan ook gekozen voor het versterken van deze landschappelijke kwaliteit en geen woningbouw in dit deel.
- Aan de westkant van de bestaande spoorlijn Deventer-Zutphen, is met de realisering van de nieuwe westelijke rondweg een soort tussengebied ontstaan. Voor realisering van de westelijke rondweg N348 was hier sprake van een open gebied, met sterke zichtrelaties richting IJssel. In eerder beleid en de huidige structuurvisie is met deze openheid als basis, gekozen om in dit westelijke gebied geen nieuwe woningen te realiseren. Anno 2022 is echter met de realisering van de rondweg, tussen de nieuwe weg en de bestaande bebouwingsrand veeleer sprake van een overgangsgebied. De eerdere zichtrelaties naar het buitengebied zijn minder significant aanwezig. Het gebied ligt nu veel meer ingesloten tussen de rondweg en de spoorlijn Deventer-Zutphen. De spoorlijn Deventer-Zutphen vormt een barrière in het dorp. Een functionele

en ruimtelijke relatie tussen de bebouwing oostelijk en westelijk van de spoorlijn is slechts op twee punten (Meijerinkstraat en Nachtegaalstraat) aanwezig. Het te bouwen aantal woningen in relatie tot de potentiële woningbouwlocaties aan de oostzijde van de spoorbaan Zutphen-Deventer maakt dat dit westelijke gebied niet hoeft te worden aangewend voor de bouw van ca. 70 woningen tot 2030. Oostelijk van de barrière annex spoorlijn is ruim voldoende capaciteit voor de bouw van 70 woningen, waarmee beter op de huidige bebouwingstructuur van Eefde kan worden aangesloten.

- Het gebied ten noorden van Eefde, noordelijk van de Harfsensesteeg is een van oorsprong open esgebied. Het oorspronkelijke karakter is nog herkenbaar en waard om beschermd te worden. Versturende invloed hierop gaat uit van met name bedrijfsbebouwing langs de weg Zutphen - Deventer. Het verder binnendringen van de enk met stedelijke functies moet worden voorkomen. Dit noordelijke gebied wordt niet gezien als potentieel nieuwe woningbouwlocatie.
- Hetzelfde geldt voor het noordwestelijke gebied van Eefde. Ook dit is een esgebied vergelijkbaar met het gebied ten noorden van Eefde. Het eskarakter is nog onmiskenbaar aanwezig. Bebouwing en beplanting moet worden voorkomen binnen het esgebied.
- Het gebied ten oosten van Eefde (oostelijk de Blaak Hoog Barge) bestaat uit laaggelegen beekdalgronden. De grens tussen het bebouwde gebied en het buitengebied is scherp begrensd door de beplanting van 't Haveke. Uitbreiding van woningbouw aan deze zijde is geen reële optie gezien de excentrische ligging van het gebied en de afstand tot de centrumvoorzieningen.
- Nieuwe woningbouwlocaties hebben bij voorkeur een goede aansluiting op de bestaande bebouwing(structuur). Verdere versnippering in het dorp moet worden voorkomen. De mogelijke stedenbouwkundige uitbreidingen moeten direct passen binnen en aansluiten op de stedenbouwkundige structuur.

3.2 Zoekzone woningbouw 2030 en verder

In navolgende visiekaart (figuur 14) is aangegeven waar de toekomstige woninguitbreiding mogelijk vorm kan krijgen. Afhankelijk van het aantal te bouwen woningen kan gekozen worden voor verschillende woningbouwlocaties.

Potentiële woningbouw mogelijkheden in uitbreidingslocaties zijn aanwezig in het noordoosten van de kern en aan de zuidzijde.

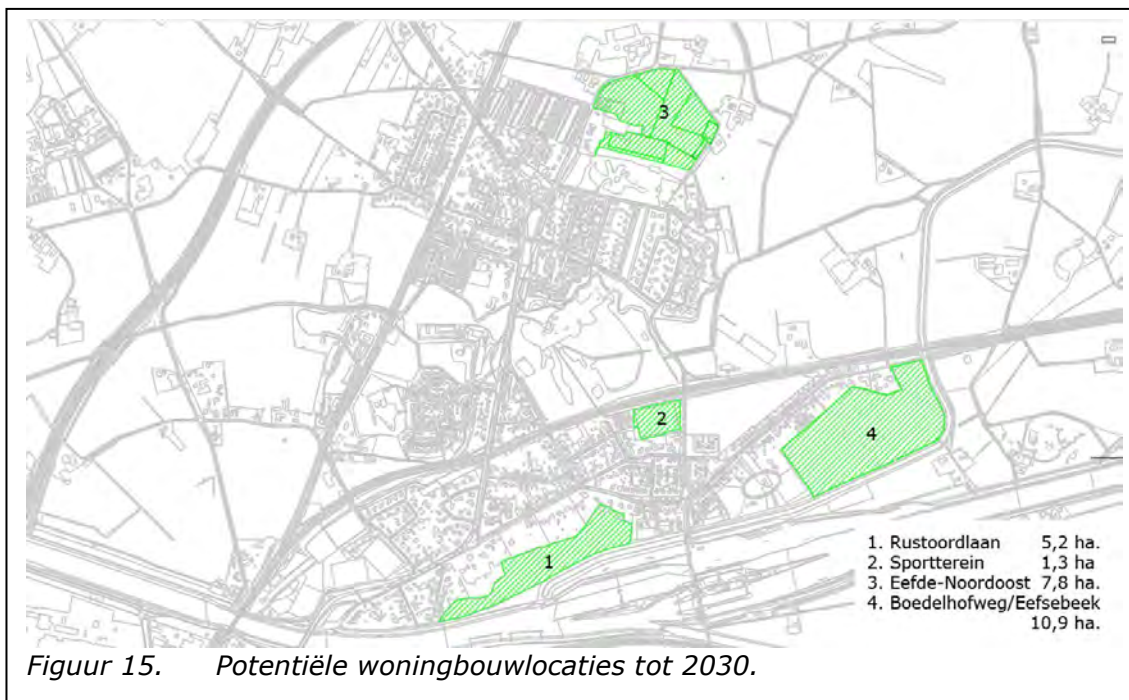
Een uitbreiding van woningbouw in noordoostelijke richting doet geen afbreuk aan de heersende landschapswaarden ter plaatse, mits bij de stedenbouwkundige uitwerking van het plan ruime aandacht wordt besteed aan landschappelijke inpassing van de woningbouw. Met het landgoed Barge kan met respect worden omgegaan. Verder dient bij het benutten van deze locatie voor woningbouw, rekening te worden gehouden met de ecologische verbindingzone. Een goede robuuste verbinding met het oostelijke buitengebied en beekdal van de Eefse beek is een absolute voorwaarde. Op het landgoed is ook sprake van een dassenburcht. Voldoende afstand en een goede landschappelijke inpassing tussen het Barge en de eventuele nieuwbouw is nodig. De noordoostelijke uitbreidingszone sluit aan op de bestaande bebouwing.



Figuur 14. Visiekaart invulling woningbouw Eefde

Aan de zuidzijde kunnen twee gebieden voor toekomstige woningbouw worden aangewend. Het gebied tussen de Rustoordlaan en het Twentekanaal kan worden benut voor woningbouw. De ligging aan het Twentekanaal maakt ook dat hier een specifiek woonmilieu kan worden gerealiseerd. Meer zuidoostelijk bestaat stedenbouwkundig gezien een mogelijkheid voor de locatie ingesloten tussen de verlegde Eefsebeek en de Boedelhofweg.

Potentiële woningbouwlocaties tot 2030



In figuur 15 zijn de potentiële woningbouwlocaties tot 2030 aangegeven. Voor de periode tot 2030 is slechts een deel daarvan nodig voor toekomstige woningbouw. In totaal wordt uitgegaan van ca. 70 nieuwe woningen voor de komende 10 jaar tot 2030. Voor Eefde wordt uitgegaan van vier potentiële woningbouwlocaties tot 2030 (zie figuur 15):

- Locatie 1, Rustoordlaan, met een oppervlakte van ca. 5,2 ha.
- Locatie 2, Inbreidingslocatie voormalig sportveld Detmerskazerne, met een oppervlakte van ca. 1,3 ha.
- Locatie 3, Eefde-Noordoost, met een oppervlakte van ca. 7,8 ha.
- Locatie 4, Boedelhofweg - Eefsebeek, met een oppervlak van ca 10,9 ha. Deze locatie is in het ambtelijk voorontwerp niet meegenomen als potentiële locatie tot 2030. In de participatie is deze locatie wederom benoemd als goede mogelijkheid en in de verdere afweging meegenomen.

Locatie 2, voormalig sportveld Detmerskazerne vormt een inbreidingslocatie. De overige locaties betreffen uitbreiding.

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

4 KEUZE UITBREIDINGEBIEDEN TOT 2030

4.1 Zoekgebieden tot 2030

Voor de kern Eefde wordt uitgegaan van ca. 70 woningen tot 2030 en binnen de aangegeven zoekzones van viert potentiële toekomstige woonlocaties tot 2030 (zie figuur 15). Het totale oppervlak is groter dan het benodigde oppervlak voor de ca. 70 woningen. Combinaties van locaties zijn mogelijk.

Locatie 1. Zuidelijk Rustoordlaan. (nr 1 in figuur 15)

Dit deelgebied, zuidelijk van de Rustoordlaan, aan het Twentekanaal vormt een potentiële woningbouwlocatie. Het ruim 5 ha grote terrein grenst aan de stedelijke bebouwing aan de Rustoordlaan en de Schoolstraat. De locatie is in de huidige structuurvisie voor Eefde ook aangemerkt als potentieel woongebied. De ligging aan het Twentekanaal maakt dat een bijzonder en aantrekkelijk woonomgeving kan worden gerealiseerd. Met het bebouwen van het gebied ontstaat een tweede lintbebouwing, achter de lintbebouwing van de Schoolstraat en Rustoordlaan. De ontsluiting van het gebied verdient nadere aandacht. Mede door de tweedelijns bebouwing die ontstaat wordt gepleit voor een eenduidige ontsluiting. De ontsluiting moet ook de ruimtelijke relatie tussen de eventuele nieuwbouw met de bebouwingsstructuur van het dorp verzorgen.

Locatie 2, inbreidingslocatie voormalig sportveld Detmerskazerne

Deze inbreidingslocatie ligt binnen de huidige bebouwing van Eefde, ingesloten door de bebouwing langs de kazernestraat en Spoorhof en langs de Kapperallee/de Blaak. Een ontsluiting kan op deze straat plaatsvinden, met mogelijk een noodontsluiting op de Spoorhof. Het gebied wordt omzoomd door opgaande boombeplanting. In de huidige structuurvisie is deze locatie al aangemerkt als nieuwe woonlocatie.

Locatie 3, Eefde-Noordoost.

Deze locatie ligt enigszins excentrisch van het dorp. De locatie Noordoost grenst aan de Schurinklaan en de Harfsensesteeg, de basisschool Bargerweide en het landgoed het Barge. Het gebied kent al jarenlang een landbouwkundig gebruik. De locatie is ook in de huidige structuurvisie aangewezen als potentieel woongebied. Het gebied kan worden ontsloten op de Schurinklaan, Harfsensesteeg.

Locatie 4, Boedelhofweg, Eefsebeek

Deze locatie wordt ingesloten door de Boedelhofweg aan de noordzijde en de (verlegde) Eefsebeek aan de zuidzijde. De omvang is ruim 10 ha en biedt daarmee ruim voldoende mogelijkheden voor het realiseren van het benodigd aantal woningen. De locatie ligt enigszins excentrisch ten opzichte van de huidige bebouwingsconcentratie in Eefde. Met het bouwen ontstaat een tweede lijnsbebouwing, achter de oorspronkelijke lintbebouwing aan de Boedelhofweg. De locatie kan alleen oostelijk van de kern, via de Boedelhofweg worden ontsloten. Ook hier zal, gelijk aan de locatie 1 zuidelijk Rustoordlaan, de ontsluiting zorg moeten dragen voor een functionele en ruimtelijke relatie met de aanliggende bebouwing(structuur).

4.2 Beoordeling en weging locaties

Beoordelingscriteria

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.
- Met waardering van cultuurhistorische en archeologische waarde.
- Milieuaspecten met daarin bodem, hydrologie en hinder.
- Financiële haalbaarheid waarin de nodige investeringskosten voor het ontwikkelen van de locatie worden beoordeeld en de realiseringstermijn.
- Maatschappelijke haalbaarheid, waarin met name de resultaten van de participatie een belangrijke rol spelen

Alle thema's hebben verschillende afwegingscriteria.

De potentiële woningbouwlocaties zijn vervolgens beoordeeld. Hierin is uitgegaan van een score van -2 tot +2. De criteria en de toegekende score zijn in navolgende tabel 1 weergegeven. In hoofdstuk 6 zijn de criteria nader omschreven en is de waardering of score van de potentiële woningbouwlocaties op de verschillende criteria weergegeven. De toegepaste score range van -2 tot +2 komt overeen met de vaak toegepaste 'plussen en minnen' namelijk; --, -, ±, +, ++.

De 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.

4.2.1 Inbreidingslocatie voormalig sportterrein Detmerskazerne

Locatie 2, het voormalig sportterrein van de Detmerskazerne vormt een inbreidingslocatie. De omvang en aard van de locatie maakt dat deze niet goed vergelijkbaar is met de grotere uitbreidingslocaties. Deze inbreidingsmogelijkheid is op haar eigen kwaliteit en (on)mogelijkheden beoordeeld. Wederom met voornoemde criteria als basis.

De inbreidingslocatie scoort op de voornoemde criteria positief en vormen geschikte woningbouwlocaties. Stedenbouwkundig sluiten ze goed aan op de bestaande bebouwingsstructuren. Vanuit ecologie is sprake van agrarisch gebruik en zal naar verwachting geen sprake zijn van verstoring van ecologische waarden, ten opzichte van de huidige situatie.

De locatie wordt omzoomd door groenstroken. In de ontwikkeling met woningbouw kunnen deze groenstroken worden gehandhaafd en worden versterkt. Landschappelijk gezien kan deze locatie goed worden ontwikkeld.

Ontsluitingsmogelijkheden zijn goed. De inbreiding kan worden ontsloten op de Kapperallee/De Blaak ter plaatse van de nieuwe aansluiting van de Detmerskazerne op dezelfde straat. Mogelijk kan via Spoorhof aan de westzijde een noodontsluiting worden gerealiseerd.

De milieuaspecten spelen geen noemenswaardige rol, de cultuur- en archeologische waarden vormen geen belemmering.

De financiële haalbaarheid is positief. Gemeente is eigenaar van de locatie.

Ook vanuit het ingezette en bestaande beleid (onder meer verwoord in de structuurvisie 2012-2020) is deze inbreidingslocatie al aangemerkt als woningbouwlocatie.

Het 1,3 ha grote terrein is omzoomd door opgaande beplanting. Bouwen binnen deze groenstructuur is mogelijk. De omvang van het terrein en het sparen van de opgaande omliggende beplanting maakt dat ca. 30 woningen op deze inbreidingslocatie mogelijk is.

Met het bouwen op deze inbreidingslocatie hoeft in mindere mate aanspraak worden gemaakt op de uitbreidingslocaties.

De inbreidingslocatie wordt positief beoordeeld en wordt dan ook gekozen als woningbouwmogelijkheid.

4.2.2 Beoordeling en weging uitbreidingslocaties.

In navolgend overzicht zijn de criteria, de scores en de weging weergegeven. Gezien voorgaande motivering om de inbreidingslocatie sportveld voormalige Detmerskazerne te benutten zal nog steeds een deel van de uitbreidingslocaties nodig zijn, voor de geplande bouw van 70 woningen.

In navolgende tabel 1 zijn de scores weergegeven. Ongewogen, dus zonder het toekennen van een wegingsfactor, liggen de scores van de drie potentiële uitbreidingslocaties relatief dicht bij elkaar. De locatie Eefde noordoost en Rustoordlaan scoren het hoogst. De locatie 3, Boedelhofweg heeft een iets lagere score.

De locatie 3, Boedelhofweg scoort stedenbouwkundig lager ten opzichte van de overige twee locaties. In verband met de decentrale ligging en de moeilijkheid een goede integratie c.q. aansluiting op de bestaande structuur te realiseren. Daar staat tegenover dat de omvang van ruim 10 ha wel voldoende capaciteit biedt ook op langere termijn meer woningen hier te realiseren en eventueel meer (dere) aansluitingen op de Boedelhofweg te realiseren.

Vanuit verkeer scoort deze locatie ten opzichte van de locaties noordoost minder. Er is alleen een aansluiting op de Boedelhofweg mogelijk, oostelijk van de bestaande bebouwing. Voor een goede ontsluiting zal gezocht moeten worden naar een (extra) meer westelijke aansluiting op de Boedelhofweg.

De score van de locatie Eefde noordoost en Rustoordlaan liggen dicht bij elkaar. De locatie noordoost scoort beter op de ontsluitingsmogelijkheid. De locatie noordoost scoort ten opzichte van de Rustoordlaan lager op het onderdeel financiële haalbaarheid en hydrologie. De gronden in noordoost zijn in agrarisch gebruik en

op kortere termijn niet te benutten.

De lagere ligging en hogere grondwaterstanden geeft een lagere score op het onderdeel hydrologie. Bouw van nieuwe woningen vraagt om extra maatregelen (ophoging, drooglegging enzovoort) en kan ook gevolgen hebben voor de (natte) natuurwaarden in het gebied. De locatie ligt verder binnen de invloedssfeer van het noordelijk gelegen agrarisch veehouderijbedrijf. Een minimale bebouwingsvrije afstand van 100 meter vanaf het bedrijf is nodig. Voorkeur is een grotere afstand om hinder (voor het bedrijf en/of omwonenden) zoveel mogelijk te voorkomen.

Afweging/ Criterium			
	Rustoordlaan (1)	Eefde - Noordoost (3)	Boedelhofweg (4)
	Score --, -, 0, +, ++		
Stedenbouw	5	6	3
<i>Relatie bestaand stedelijk gebied,</i>	1	1	0
<i>Ruimtelijke kwaliteit</i>	2	2	1
<i>Sociaal economische structuur,</i>	1	1	0
<i>Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.</i>	1	2	2
Natuur	3	3	3
<i>Ligging nabij natuurgebieden.</i>	2	1	2
<i>Verstoring ecologische kwaliteiten</i>	0	0	0
<i>Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.</i>	1	2	1
Landschap	2	4	4
<i>Verstoring.</i>	0	0	0
<i>Inpassing</i>	1	2	2
<i>Mogelijkheden versterking landschapsstructuur.</i>	1	2	2
Verkeer	1	3	0
<i>Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer</i>	-1	2	-1
<i>Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer</i>	2	1	1
Cultuurhistorie en archeologie	1	1	2
<i>Cultuurhistorische waarde</i>	1	0	1
<i>Archeologische verwachtingswaarde</i>	0	1	1
Milieu	0	-2	0
<i>Bodemkwaliteit</i>	0	0	0
<i>Hinder bedrijvigheid</i>	-1	-1	0
<i>Geluid</i>	0	0	0
<i>Hydrologie</i>	1	-2	0
Financiële haalbaarheid	0	-1	-2
<i>Investeringslasten te ontwikkelen woonlocatie</i>	-1	0	-1
<i>Realiseringstermijn</i>	1	-1	-1
Maatschappelijke haalbaarheid	0	0	0
<i>Participatie resultaat</i>	0	0	0
Totale ongewogen score	12	13	10

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

Afweging/ Criterium	Weging	Score --, -, 0, +, ++		
		Rustoordlaan (1)	Eefde - Noordoost (3)	Boedelhofweg (4)
Stedenbouw		6	7	5
<i>Relatie bestaand stedelijk gebied,</i>	1	1	1	0
<i>Ruimtelijke kwaliteit</i>	1	2	1	1
<i>Sociaal economische structuur,</i>	1	1	1	0
<i>Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.</i>	2	2	4	4
Natuur		3	3	3
<i>Ligging nabij natuurgebieden.</i>	1	2	1	2
<i>Verstoring ecologische kwaliteiten</i>	2	0	0	0
<i>Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.</i>	1	1	2	1
Landschap		3	6	6
<i>Verstoring.</i>	2	0	0	0
<i>Inpassing</i>	2	2	4	4
<i>Mogelijkheden versterking landschapsstructuur.</i>	1	1	2	2
Verkeer		1	3	0
<i>Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer</i>	1	-1	2	-1
<i>Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer</i>	1	2	1	1
Cultuurhistorie en archeologie		1	1	2
<i>Cultuurhistorische waarde</i>	1	1	0	1
<i>Archeologische verwachtingswaarde</i>	1	0	1	1
Milieu		1	-5	0
<i>Bodemkwaliteit</i>	1	0	0	0
<i>Hinder bedrijvigheid</i>	1	-1	-1	0
<i>Geluid</i>	1	0	0	0
<i>Hydrologie</i>	2	2	-4	0
Financiële haalbaarheid		-1	-2	-5
<i>Investeringslasten te ontwikkelen woonlocatie</i>	3	-3	0	-3
<i>Realiseringstermijn</i>	2	2	-2	-2
Maatschappelijke haalbaarheid		0	0	0
<i>Participatie resultaat</i>	2	0	0	0
Totale gewogen score		14	13	11

Tabel 2 -Gewogen score per locatie

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 wordt een gewogen gestandaardiseerde eindscore bepaald voor de locaties. In tabel 2 zijn de verschillende criteria, met weging en scores weergegeven. In hoofdstuk 6 is per criterium de scores toegelicht.

De scores van de drie locaties liggen relatief dicht bij elkaar. In de gewogen score scoort de locatie Rustoordlaan beter dan de locatie Eefde noordoost en Boedelhofweg. Met name op het onderdeel milieu scoort de locatie noordoost slechter ten opzichte van de overige locaties. De lagere ligging, de hogere grondwaterstand en de weging die hieraan is toegekend (factor 2) maakt een verschil.

Ook op het onderdeel financiële haalbaarheid wordt het verschil gemaakt. De locatie noordoost kan op de kortere termijn niet worden benut voor woningbouw.

Ook de locatie Boedelhofweg is op de korte termijn niet beschikbaar voor woningbouw. Laatste scoort ook lager ten opzichte van de overige twee op het onderdeel stedenbouw, mede door de excentrische ligging van de mogelijke nieuwbouw op deze locatie.

Conclusie

De locatie Rustoordlaan scoort het hoogst. Voordeel van deze locatie is dat het naar verwachting op kortere termijn uitvoerbaar is, ten opzichte van de overige locaties aansluit op de bestaande bebouwingstructuur en met de ligging aan het Twentekanaal ook geschikt is voor een goede landschappelijke inpassing en geschikt is om een aantrekkelijk woonmilieu te creëren. De locatie Rustoordlaan scoort op het onderdeel ontsluiting minder goed. Het gebied kan, uitgaande van de huidige situatie, moeilijker worden ontsloten.

De locatie Eefde-Noordoost scoort lager ten opzichte van de locatie Rustoordlaan in de gewogen afweging (met wegingsfactoren). In het bijzonder omdat deze locatie een lage ligging heeft in het beekdal met hogere grondwaterstanden. De locatie ligt verder binnen de invloedssfeer van het noordelijk gelegen agrarisch veehouderijbedrijf.

De locatie Boedelhofweg scoort het laagst. Onder meer omdat de locatie sterk excentrisch ligt ten opzichte van de bestaande bebouwingstructuur. De omvang van de locatie (ruim 10 ha) maakt dat er voor de langere termijn een substantiële toevoeging van woningen in dit gebied mogelijk is. En niet in de laatste plaats, ook voldoende ruimte is voor een goede landschappelijke inpassing met de Eefse beek als structuurdrager. Gelijk aan de locatie Rustoordlaan scoort ook deze locatie op het onderdeel ontsluiting minder. Het gebied kan op de locatie Boedelhofweg slechts op één punt op de Boedelhofweg worden ontsloten

Tot 2030 wordt voorgesteld de inbreidingslocatie voormalig sportveld Detmerskazerne aan te wenden voor woningbouw.

Daarnaast is tot 2030 een uitbreidingslocatie nodig voor de bouw van de overige ca. 40 woningen. De locatie Rustoordlaan scoort goed. Met uitzondering van de ontsluitingsmogelijkheid.

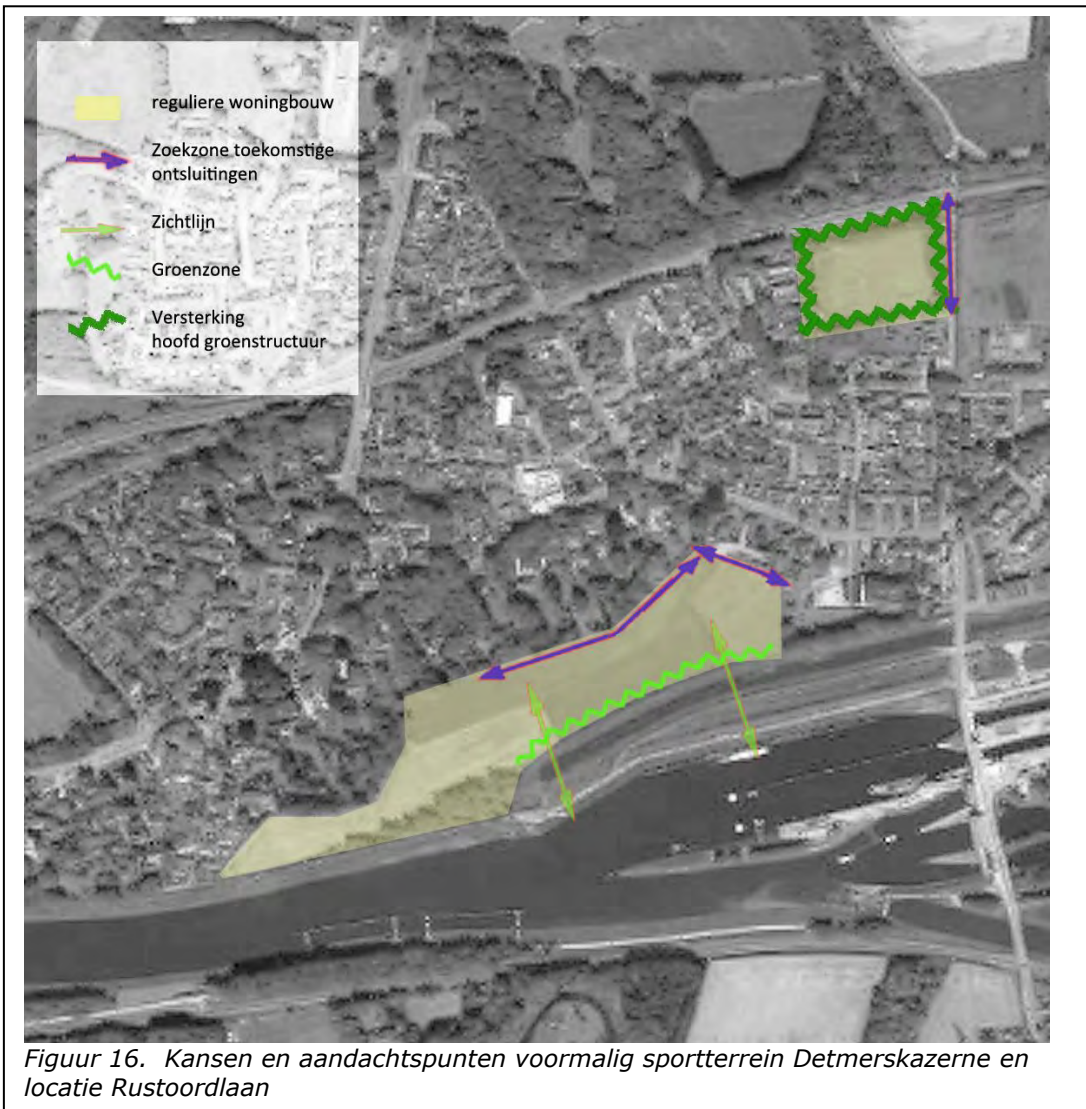
Voorgesteld wordt nader te onderzoeken in hoeverre de locatie Rustoordlaan goed kan worden ontsloten (zie ook navolgende hoofdstuk 5).

5 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN LOCATIE SPORTVELD DETMERSKAZERNE EN RUSTOORDLAAN

In Eefde wordt gekozen voor de inbreidingslocatie voormalig sportveld Detmerskazerne en onderzocht in hoeverre de uitbreidingslocatie Rustoordlaan een goed woon- en leefmilieu kan bieden met een goede ontsluiting.

Uitgangspunt is een relatief lage woningdichtheid in de uitbreidingslocatie, waarin ook ruimte is voor klimaatadaptatie maatregelen (denk aan water, wadi's, groen met bomen) en de biodiversiteit beter worden geborgd in de nieuwbouw. De woningdichtheid kan variëren per locatie en is naast genoemd groen en landschap ook afhankelijk van de doelgroep waarvoor uiteindelijk wordt gebouwd

Voor beide locaties is een eerste ruimtelijke verkenning gemaakt. De definitieve uitwerking vindt plaats na keuze voor de locatie vanuit de gemeenteraad, en niet in de laatste plaats, met de samenwerking van verschillende partijen en



Figuur 16. Kansen en aandachtspunten voormalig sportterrein Detmerskazerne en locatie Rustoordlaan

aanwonenden.

Deze verkenning geeft zicht in de kansen en aandachtspunten die de woonlocatie biedt en die bij een verdere uitwerking nader worden uitgewerkt.

5.1 Inbreidingslocatie voormalig sportveld Detmerskazerne

Het 1,3 ha grote terrein wordt omzoomd door opgaand groen. Met het sparen van dit groen blijft ca. 1 ha over voor bebouwing. In de directe omgeving is overwegend sprake van traditionele rijen en twee onder een kap woningen. Op het terrein kan, in dezelfde meer traditionele bouw, ca. 30 woningen worden gerealiseerd. Aan de oostzijde op de Kapperallee/De Blaak, tegenover de nieuwe aansluiting van de Detmerskazerne, kan de ontsluiting van het gemotoriseerd en langzaam verkeer komen. Mogelijk kan voor het langzaam verkeer een aansluiting op de Spoorhof worden gerealiseerd.

Het bestaande groen kan worden gehandhaafd en mogelijk versterkt. Achterstallig beheer maakt dat hier wel maatregelen zijn te verwachten. Nieuwe aanplant kan echter ook een duurzame en robuustere groenstructuur opleveren.

5.2 Mogelijkheden uitbreidingslocatie Rustoordlaan

De locatie met een omvang van ruim 5 ha biedt voldoende mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing en een aantrekkelijk woonmilieu. De ligging aan het Twentekanaal en de hoogteverschillen geven het geheel extra mogelijkheden en allure.

In het gebied is tot 2030 plek nodig voor ca. 40 woningen. Gekozen kan worden voor een mix van traditionele en bijzondere bouw. Bijvoorbeeld in de vorm van grondgebonden woningen, twee onder een kappers enzovoort, maar mogelijk ook appartementen voor verschillende doelgroepen.

De ligging, achter de eerstelijns bebouwing aan het Twentekanaal maakt dat er in mindere mate sprake is van een directe relatie tussen de dorpsbebouwing en de nieuwbouw. In het meest ideale scenario wordt er een doorgaande ontsluiting via de Rustoordlaan en/of Schoolstraat gerealiseerd. In hoeverre dit mogelijk is zal nader moeten worden onderzocht.

Met een doorgaande ontsluiting ontstaat ook meer integratie met de bestaande bebouwingsstructuur. Het gebied kan mogelijk ook met één aansluitpunt op de Rustoordlaan dan wel Schoolstraat worden ontsloten. In dat geval is wel een tweede noodontsluiting nodig. Voor het langzaam verkeer wordt getracht twee aansluitpunten op het bestaande wegennet te realiseren. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in hoeverre een goede ruimtelijke en functionele ontsluiting van dit gebied mogelijk is.

Langs het Twentekanaal kan een goede groenzone de langgerektheid van het gebied versterken. Woningbouw aan de zuidzijde kan een goede oriëntatie op het Twentekanaal krijgen. Zichtlijnen vanaf de daarachter gelegen bebouwing kan het gehele zorg dragen voor allure en een duidelijke relatie van de bebouwing met het kanaal.

Voorgesteld wordt het gebied Rustoordlaan te ontwikkelen, nadat meer duidelijkheid is over de ontsluitingsmogelijkheid via de Schoolstraat of Rustoordlaan.

6 AFWEGINGSCRITEERIA, AFWEGING EN SCORES PER LOCATIE.

Afweging/ Criterium	Locatie					
	Rustoordlaan (1)		Eefde-Noordoost (3)		Boedelhofweg (4)	
	Analyse	Score	Analyse	Score	Analyse	Score
Stedenbouw Relatie bestaand stedelijk gebied, waarin met name wordt bezien in hoeverre een logische stedenbouwkundige structuur ontstaat.	Grenst aan bestaand stedelijk gebied en met de realisering van dit deel ontstaat een tweede lijnsbebouwing. En een nieuwe zuidelijke bebouwingsrand.	1	Grenst deels bestaand stedelijk gebied en met de realisering van dit deel ontstaat een verdere uitbreiding in noordelijke richting	1	Grenst aan bestaand stedelijk gebied en met de realisering van dit deel ontstaat een tweede lijns bebouwing. En een nieuwe zuidelijke bebouwingsrand. Wel een meer asymmetrische ligging.	0
Ruimtelijke kwaliteit, waarin wordt bezien in hoeverre met de ontwikkeling van de potentiële locatie aanknopingspunten zijn een goede ruimtelijke kwaliteit te creëren.	Kan, met ligging aan Twentekanaal goed worden gerealiseerd	2	Nieuwe rand kan relatief 'vrij' worden ingericht en kan aantrekkelijke noordrand worden	2	Kan, met ligging aan Twentekanaal goed worden gerealiseerd, maar wel verder weg van Twentekanaal t.o.v. 1	1
Sociaal economische structuur, afstand tot kernvoorzieningen	Relatief op korte afstand van centrum en scholen.	1	Relatief op korte afstand van noordelijke centrum en scholen.	1	Op iets grotere afstand van centrum en scholen	0
Uitbreidingsmogelijkheden na 2030.	Biedt uitbreidingsmogelijkheden na 2030 met tot. omvang van ca. 5 ha	1	Biedt uitbreidingsmogelijkheden na 2030. Ruime locatie	2	Biedt uitbreidingsmogelijkheden na 2030, grote locatie	2

Locatie						
Afweging/ Criterium	Rustoordlaan (1)		Eefde-Noordoost (3)		Boedelhofweg (4)	
	Analyse	Score	Analyse	Score	Analyse	Score
Natuur 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. Wel is ligging nabij het Barge een minpunt	1	Geen relatie met de NNN of GO gebieden	2
Verstoring bestaande ecologische kwaliteiten in het potentiële woongebied.	Huidig (agrarisch) gebruik zal geen grote ecologische kwaliteit hebben.	0	Huidig (agrarisch) gebruik zal geen grote ecologische kwaliteit hebben.	0	Huidig agrarisch gebruik kent relatief weinig waarde.	0
Mogelijkheden versterken ecologische waarde en biodiversiteit.	Gebied ligt aan zuidrand en grenst aan Twentekanaal. Met optimale landschappelijke inpassing kan ecologie worden versterkt.	1	Gebied ligt vrij, aan de noordkant. Nieuwe rand en inrichting kan ecologie versterken. Voldoende ruimte om dit te realiseren	2	Gebied ligt aan zuidrand en grenst aan Twentekanaal. Met optimale landschappelijke inpassing kan ecologie worden versterkt.	1
Landschap						
Verstoren aanwezige landschapselementen en structuur bij ontwikkeling van de woningbouwlocatie.	Ingeklemd maar wel gelegen nabij monumentale groenstructuur Rustoordlaan. Toevoeging geeft ander beeld, maar geen grote teloorgang aanwezige landschappelijke waarden	0	Er is geen sprake van landschapselementen in het weiland. Toevoeging geeft ander en meer stedelijke dorpsrand. Met landschappelijke inpassing te verbeteren	0	In het gebied zijn geen landschapselementen aanwezig. Toevoeging geeft ander en meer stedelijke dorpsrand. Met landschappelijke inpassing te verbeteren	0
Mogelijkheden voor goede landschappelijke inpassing die de potentiële woninglocatie biedt.	Goed in te passen. Mede door realiseren van goede landschappelijke inpassing zuidrand. Minder ruimte t.o.v locatie 2 en 3	1	Nieuwe rand vraagt om nieuwe landschappelijke inpassing. Voldoende ruimte dit te realiseren	2	Goed in te passen. Mede door realiseren van goede landschappelijke inpassing zuidrand	2
Mogelijkheden versterking landschapstructuur.	Twentekanaal biedt aanknopingspunt voor versterking	1	Het Barge' vraagt om goede inpassing en mogelijke versterking. Geheel nieuwe groene doorgaande groene rand kan worden gerealiseerd	2	Twentekanaal en Eefsebeek biedt aanknopingspunt voor versterking. Terrein is 10 ha en voldoende groot dit robuust uit te voeren	2

		Locatie				
		Eefde-Noordoost (3)		Boedelhofweg (4)		
Verkeer	Rustoordlaan (1) Analyse	Score	Analyse	Score	Analyse	Score
Ontsluitingsmogelijkheid gemotoriseerd verkeer	Alleen via één aansluiting op Rustoordlaan bij school en tweede noodontsluiting/ achteruitgang Koffiestraat aan westzijde	-1	Via aansluiting op Harfsensesteeg	2	Via Boedelhofweg. Wel genoeg ruimte maar naar verwachting maar één aansluitpunt	-1
Ontsluitingsmogelijkheid langzaam verkeer	Via aansluiting op Rustoordlaan en Koffiestraat	2	Via aansluiting op Harfsensesteeg	1	Via aansluiting op Boedelhofweg.	1
Cultuurhistorie en archeologie						
Cultuurhistorische waarde	Lage cultuurhistorische waarde	1	gem. cultuurhistorische waarde	0	Lage cultuurhistorische waarde	1
Archeologische verwachtingswaarde	Verwachtingswaarde 2	0	Verwachtingswaarde 5	1	Verwachtingswaarde 5	1
Milieu						
Bodemkwaliteit	Geen aanleiding voor vervuiling verwacht	0	Geen aanleiding voor vervuiling verwacht	0	Geen aanleiding voor vervuiling verwacht	0
Hinder bedrijvigheid	Niet verwacht, wel externe veiligheid Twentekanaal	-1	Aanwezigheid agrarisch bedrijf	-1	Niet verwacht. Licht op iets groter afstand Twentekanaal	0
Geluid	Geen problemen verwacht	0	Geen problemen verwacht	0	Geen problemen verwacht	0
Hydrologie	Geen problemen verwacht	1	Laag gelegen, nat gebied	-2	Geen problemen verwacht	0
Financiële haalbaarheid						
Investeringslasten te ontwikkelen woonlocatie	Extra kosten i.v.m. ontsluiting eventueel via bestaande woning.	-1	Geen extra kosten. Standaard situatie	0	Extra kosten i.v.m. ontsluiting eventueel via bestaande woning.	-1
Realiseringsstermijn	Gronden naar verwachting op kortere termijn beschikbaar	1	Gronden naar verwachting op langere termijn beschikbaar	-1	Gronden naar verwachting op langere termijn beschikbaar	-1
Maatschappelijke haalbaarheid						
Participatie resultaat	Scoort relatief slecht	0	Scoort relatief slecht	0	Niet in participatie	0



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

info@lochem.nl
www.lochem.nl