



ONDERDEEL VAN HET LANDSCHAP

Het landschap rond Harfsen vormt de belangrijkste inspiratiebron voor de nieuwe woonbuurt. De kenmerkende afwisseling tussen bos en open velden in dit zogenaamde coulisselandschap wordt doorgetrokken in het ontwerp. De bestaande bomen op en rond de locatie blijven zo veel mogelijk behouden. Zo ontstaan er woonvelden, omringd door bos en bomenrijen. De landschappelijke opzet van het plan zorgt dat er niet alleen woonplekken voor mensen zijn, maar biedt ook leefruimte voor verschillende diersoorten.



HECHTE GEMEENSCHAP

De nieuwe buurt biedt ruimte aan verschillende doelgroepen, doordat er verschillende woningtypen en prijsklassen te vinden zijn. Door plek te bieden aan zowel jongere als oudere woningzoekenden, hopen we zo veel mogelijk Harfsense woningzoekenden een kans te geven. In de openbare ruimte is op verschillende plekken ruimte om elkaar te ontmoeten. Bijvoorbeeld bij speelplekken voor kinderen, of in een gemeenschappelijke (moes)tuin tussen de woningen in.



VERBONDEN MET HET DORP

Hoe de nieuwe buurt verbonden wordt met het bestaande dorp, was een belangrijke ontwerpopgave voor dit plan. Het uitgangspunt is dat voetgangers en fietsers zo veel mogelijk ruimte krijgen en dat het aantal auto's dat door het bestaande dorp rijdt zo klein mogelijk is. De belangrijkste auto-ontsluiting komt daarom op de Lochemseweg. Nader onderzoek moet uitwijzen of een tweede auto-ontsluiting (richting de Wilhelminalaan) noodzakelijk en wenselijk is. Tussen het Hazenveld en de nieuwe buurt komt een toegang waar alleen hulpdiensten gebruik van kunnen maken.

WAT WILT U ONS MEEGEVEN?



- Legenda
- Bloemrijk grasland
 - Heesters, opgaande begroeiing
 - Gemaaid gras met speelplek
 - Haag
 - Moestuin
 - Bestaande boomkruinen indicatief
 - Nieuwe bomen indicatief
 - Te kappen boom indicatief
 - Wadi
 - Poel / wadi
 - Kavel / uit te geven grond
 - Woning
 - Straat
 - Stoep / wandelpad
 - Fiets- / wandelpad (onderzoeken noodzaak autoverbinding)
 - Calamiteitenverbinding (doorgang hulpdiensten en langzaam verkeer)
 - Onverharde wandelverbinding
 - Parkeerplek in openbare ruimte
 - Oprit
 - Mogelijke locatie middenspanningsstation



Het uitgangspunt voor de landschappelijke opbouw van het plan is om zo veel mogelijk groen te behouden, en waar mogelijk extra ruimte voor natuur toe te voegen. Door extra bos toe te voegen ontstaan er drie (min of meer) open woonvelden. Deze afwisseling zorgt ervoor dat bewoners het landschap kunnen ervaren, maar biedt ook ruimte aan verschillende dier- en plantensoorten. Hiermee draagt het ontwerp bij aan de biodiversiteit op deze locatie. Bovendien zorgt een zo groen mogelijke opzet voor voldoende mogelijkheden om regenwater op te vangen, en vermindert het de kans op hittestress.

- Legenda
- 

Bloemrijk grasland



Heesters, opgaande begroeiing



Gemaaid gras (met speelplek)



Haag



Moestuin



Bestaande boomkruinen indicatief



Nieuwe bomen indicatief



Wadi



Poel / wadi



Zicht op open landschap



Bosrand: "kamers" in het landschap



Habitats voor egels: o.a. dichte begroeiing, hagen



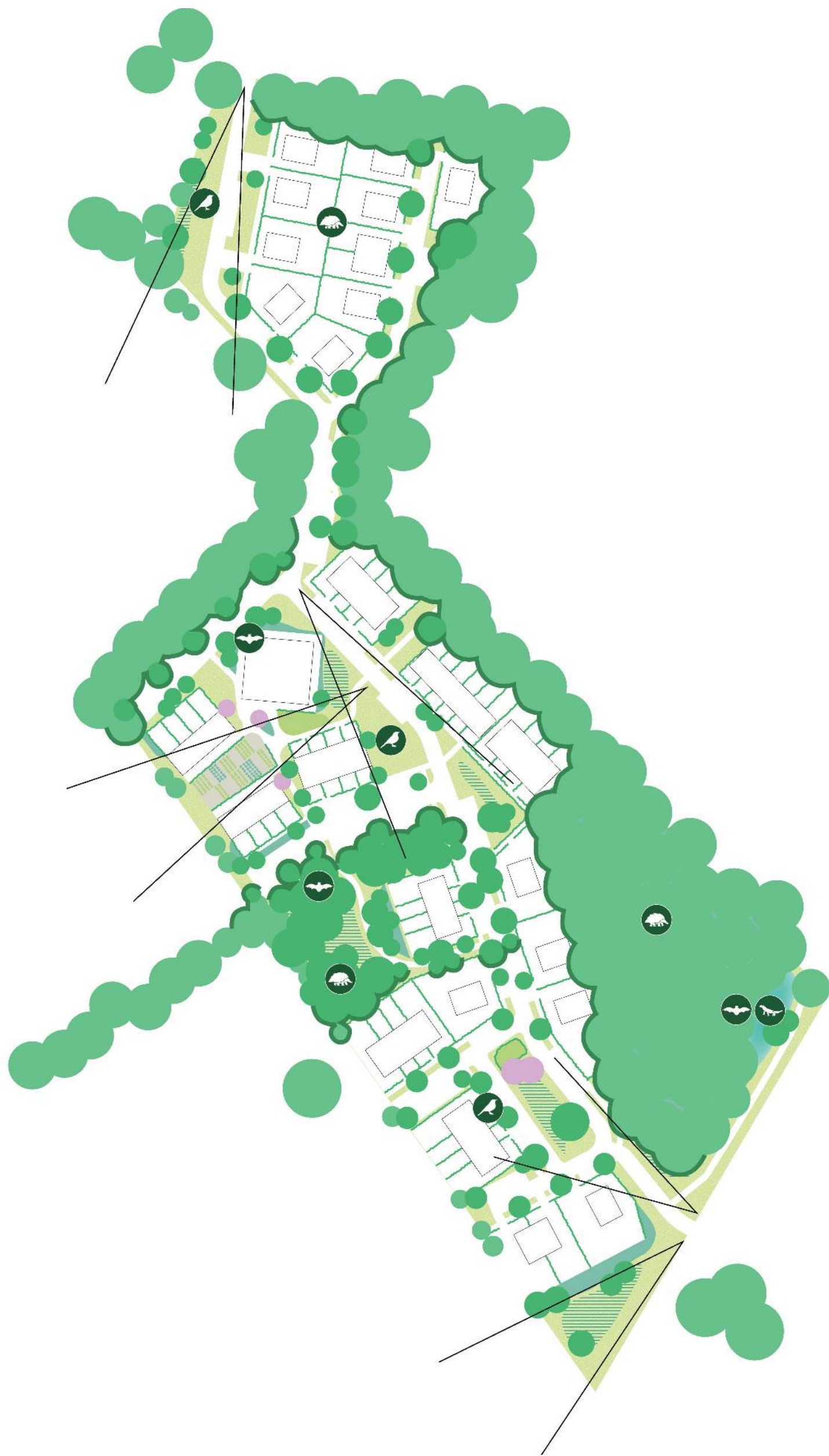
Habitats voor putters en roodborsttapuiten: o.a. ruige bermen, bloemrijk grasland, insectenrijke greppels



Habitats voor dwergvleermuizen: o.a. bomenrijen, nestkasten



Habitats voor kamsalamnders: schone poel met waterplanten



Het ruimtelijk concept van de buurt borduurt voort op de open en beboste landschappen op de locatie. Deze lappendeken van verschillende landschapstypen zorgt voor 'stapstenen' voor dier- en plantensoorten. Dit effect wordt zo veel mogelijk behouden en versterkt.

-  Open groen
-  Bos / bomenrij
-  Ruimte voor waterberging
-  Verbindingen voor dieren en planten



REFERENTIEBEELDEN - ZO KAN HET ER UIT GAAN ZIEN:



Coulissenlandschap:
open en besloten
gevoel woonvelden



Verschillende lagen
beplanting: passend bij
het landschap

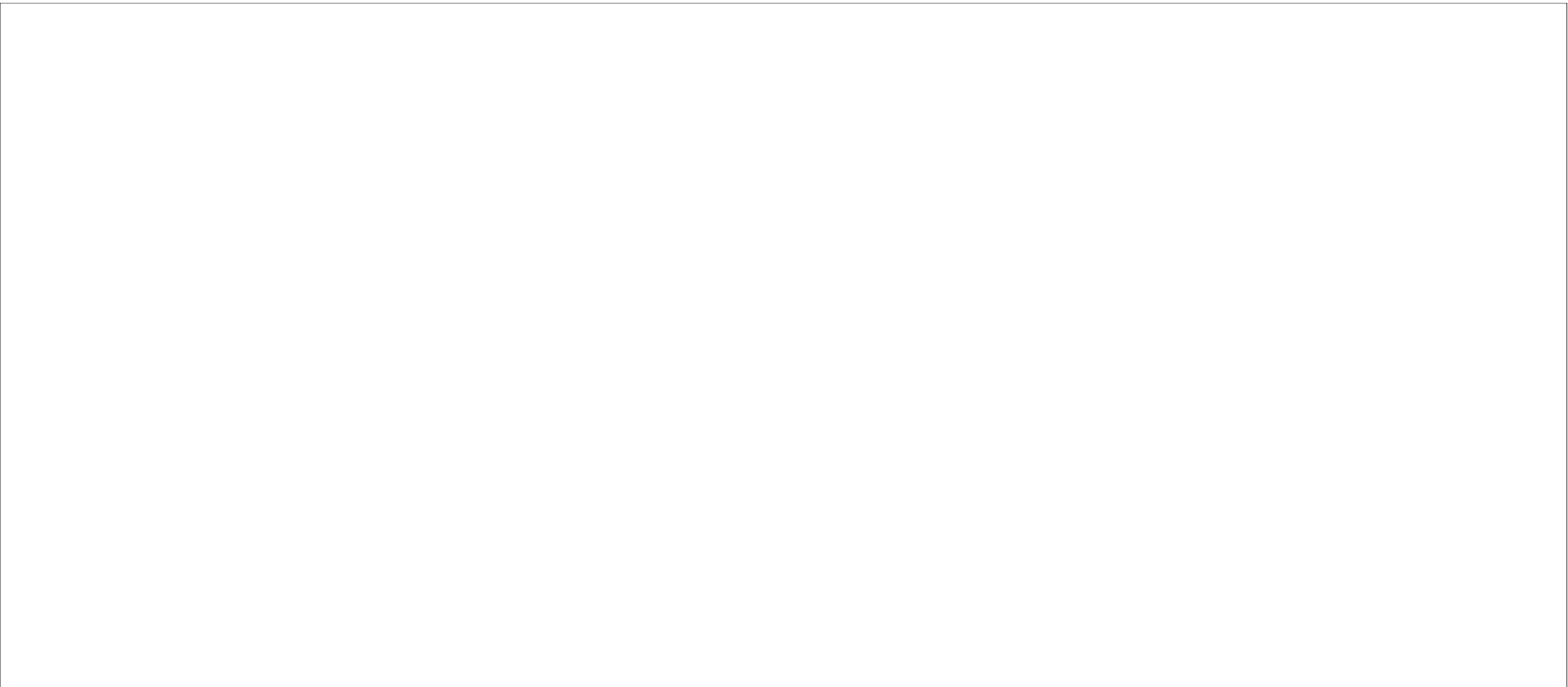


Ruimte voor dieren in
de openbare ruimte en
gebouwen



Waterberging: wadi's
en poelen

WAT WILT U ONS MEEGEVEN?



Dit plan voorziet in een divers woningaanbod, voor jong en oud. De diversiteit aan woningen zorgt ervoor dat mensen met verschillende woonvoorkeuren en budgetten een plek kunnen vinden in de buurt. Deze woningtypen staan zo veel mogelijk door elkaar heen, zodat er een mix ontstaat. Op verschillende kunnen bewoners elkaar op een laagredmpelige manier ontmoeten.

Om ook kansen te bieden voor woningzoekenden die in gezamenlijkheid woningen willen bouwen, is “de Tuin” ruimte voor ontwikkelingen als collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Hier is ook ruimte voor een appartementengebouw, passend bij de schaal van Harfsen.



- Legenda
- Sociale huur en goedkope koop < €250.000
- Betaalbare koop, laag €250 - 300.000
- Betaalbare koop, hoog €300 - 390.000
- Dure koop > €390.000
- Kavel / uit te geven grond
- Voorgevel
- Meerzijdige oriëntatie bebouwing op hoeken
- Ingang appartementengebouw
- Aantal bouwlagen appartementen en beneden-bovenwoningen
- Tuinwoningen: mogelijkheden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap
- Speelplek jonge kinderen
- Speelbos
- Speelaanleidingen in combinatie met waterberging
- Onmoetingsplek in de openbare ruimte

WAT WILT U ONS MEEGEEVEN?

Betaalbaarheid is een van de belangrijkste uitdagingen op de woningmarkt. Dit plan gaat ervan uit dat 74% van de woningen in betaalbare segmenten worden gerealiseerd. Gelet de hoge bouwkosten betekent dit dat woningen gemiddeld kleiner zijn dan nu gebruikelijk in Harfsen. Ook is er ruimte voor bijvoorbeeld rug-aan-rugwoningen of rijwoningen met een smallere beukmaat. Dit zijn compacte woningtypen die door hun afmetingen relatief betaalbaar te bouwen zijn.

Voorlopig woningbouwprogramma Harfsen-West en Zuidwest

Segment*	Woningtypen	Aantal	Aandeel
Sociale huur of koop tot €250.000	Kleine rijwoningen, rug-aan-rugwoningen, beneden-bovenwoningen	26	34%
Koop €250.000 - 300.000	Rijwoningen	12	16%
Koop €300.000 - 390.000	Rijwoningen, 2-onder-1-kappers, appartementen	19	22%
Koop meer dan €390.000	Vrijstaande woningen, 2-onder-1-kappers, appartementen	20	26%
Totaal		77	100%

*) Prijspeil 2024

REFERENTIEBEELDEN - ZO KAN HET ER UIT GAAN ZIEN:









Uitstraling passend bij Harfsen: baksteen en pannendaken

Tuinwoningen: ruimte voor collectief en andere uitstraling

Compactere woningen en appartementen

Verschillende typen speel- en ontmoetingsplekken

Voetgangers en fietsers krijgen voorrang in deze nieuwe buurt. Dit betekent dat inwoners weliswaar dichtbij hun woning kunnen parkeren, maar dat de openbare ruimte zo veel mogelijk ruimte biedt aan wandelen en fietsen. Parkeren gebeurt zo veel mogelijk in ‘parkeerkoffers’, waardoor de uitstraling van straten zo groen mogelijk is. De bestaande (onverharde) wandelpaden rond de locatie blijven in stand, en op een aantal plekken worden nieuwe verbindingen aangelegd.

De hoofdontsluiting voor auto’s takt aan op de Lochemsweg, en slingert door de buurt. Nader onderzoek moet uitwijzen of een tweede auto-ontsluiting (op de Wilhelminalaan) noodzakelijk en wenselijk is.

Legenda

Hoofdontsluiting (fiets, auto)

Woonstraat (voetganger, fiets, auto)

(Losliggend) voetpad, stoep

Onverhard voetpad

Doorgang hulpdiensten (geen doorgaand verkeer)

Fiets- en wandelpad (onderzoeken noodzaak autoverbinding)

Parkeerplaats in openbare ruimte

Toegang parkeerplaatsen

Oprit woningen

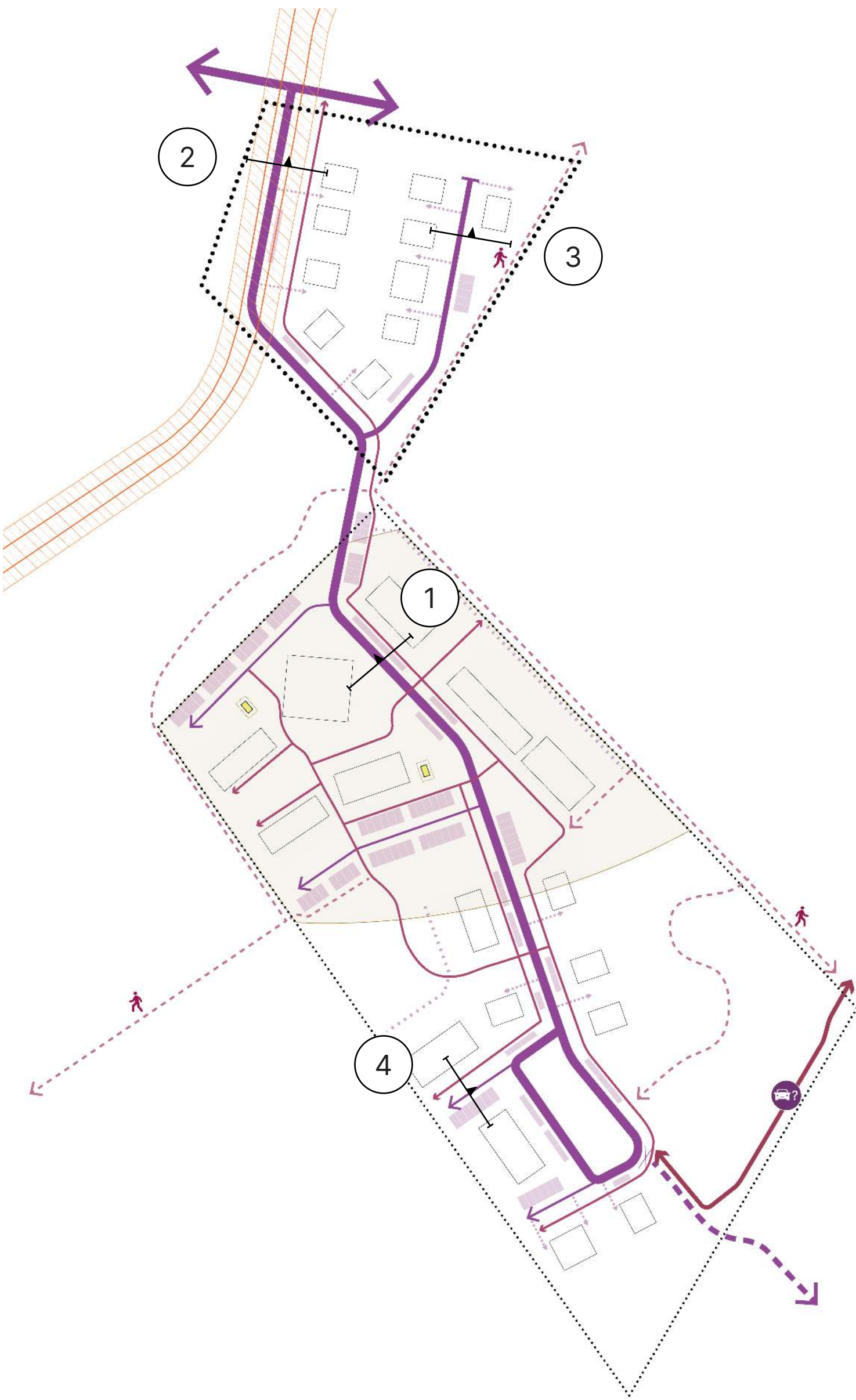
Achterom toegang tot tuinen

Zoekgebied middenspanningsstation

Mogelijke locatie middenspanningsstation

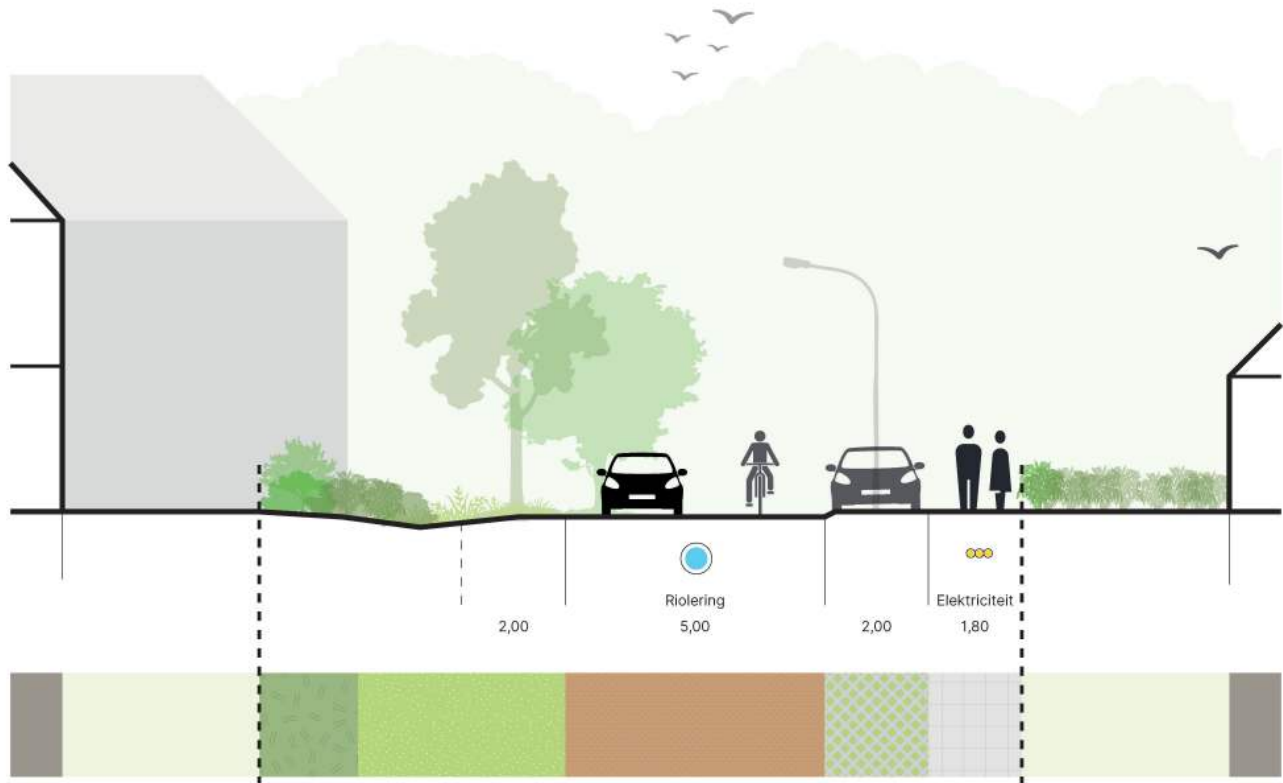
Buisleiding gastransport

Veiligheidszone buisleidingen

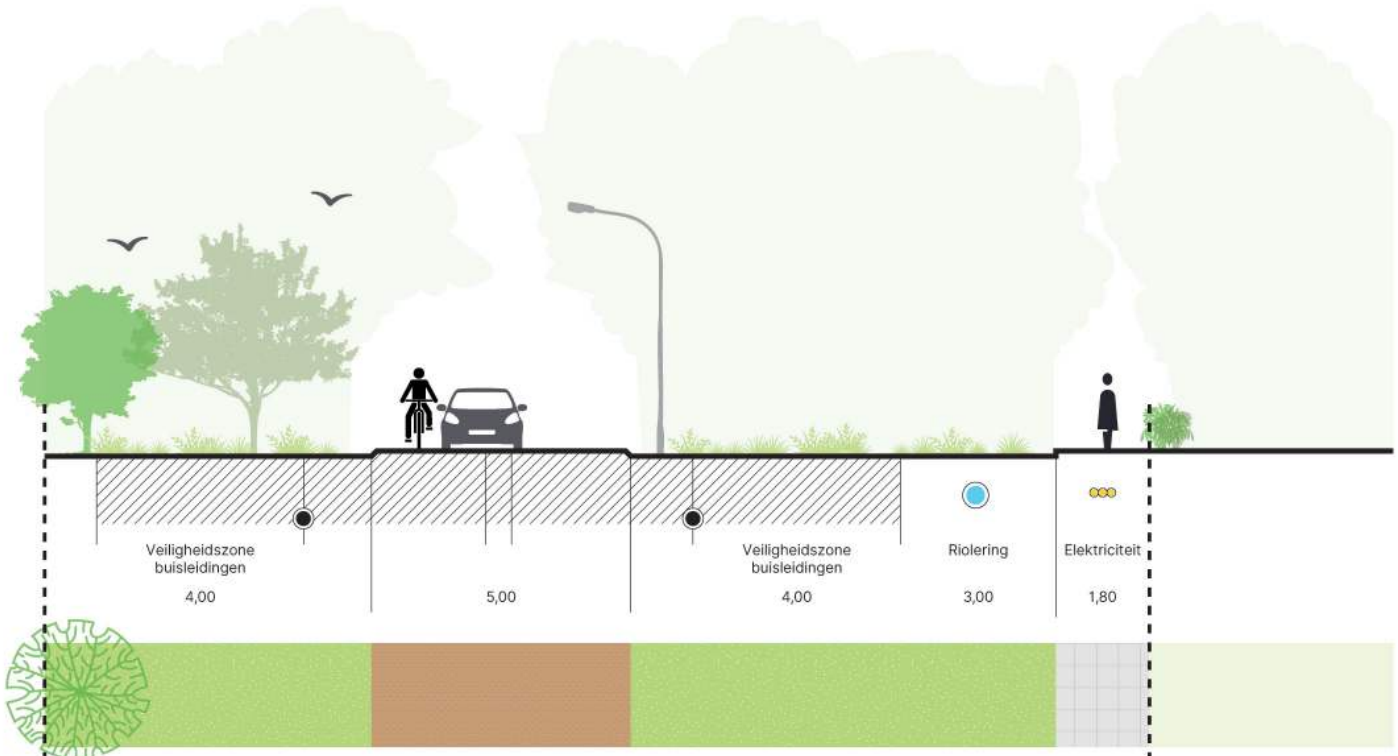


WAT WILT U ONS MEEGEVEN?

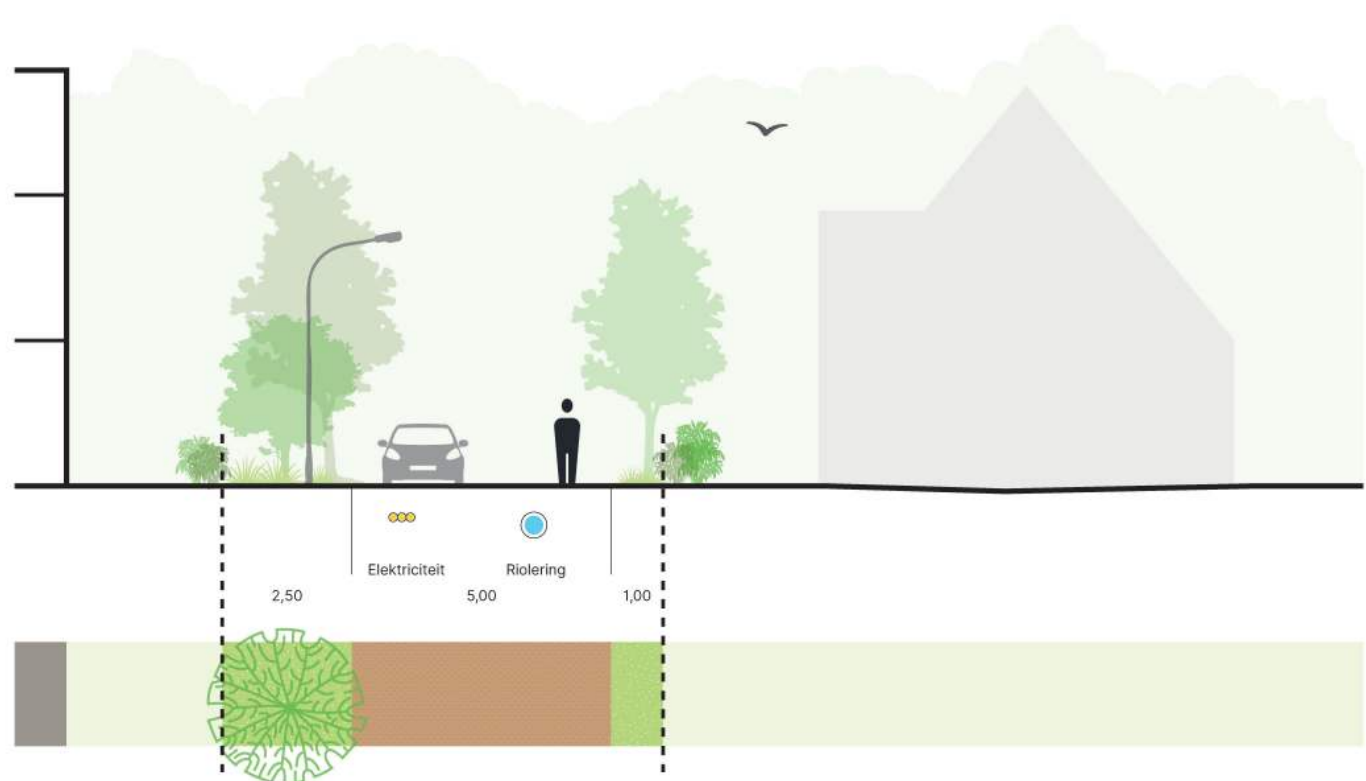
1. DOORSNEDE HOOFDONTSLUITING



2. HOOFDONTSLUITING (MET GASLEIDING)



3. DOORSNEDE WOONSTRAAT



4. DOORSNEDE TOEGANG PARKEERPLAATSEN

