



**RUIMTE
VOLK**

 **Lochem**
Gemeente

Stedenbouwkundig plan Harfsen-Zuidwest en Harfsen-West

11 november 2025

Project: Stedenbouwkundig plan
Harfsen-Zuidwest en
Harfsen-West
Opdrachtgever: Gemeente Lochem
Status: Definitief concept
Datum: 11 november 2025
Projectcode: 5.25.102
Auteurs: Koen Klouwen
Noortje Weers
Sjors de Vries

INHOUD

1	Inleiding	4
2	Analyse	6
2.1	Plangebied	7
2.2	Ruimtelijke analyse	9
2.3	Woningbouwprogramma	14
3	Stedenbouwkundig plan	19
3.1	Onderdeel van het landschap	22
3.2	Hechte gemeenschap	25
3.3	Verbonden met het dorp	29
	Bijlage: opbrengst participatie	34

1

Inleiding

Er is veel vraag naar woningen in Harfsen¹. Deze vraag komt voor een belangrijk deel vanuit jongeren en starters, maar ook ouderen die een geschikte woning zoeken, gezinnen die hun woonsituatie willen verbeteren en andere huishoudens die graag in hun eigen kern willen blijven wonen. Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte zijn er meer woningen nodig. In de *Kernvisie Wonen Harfsen - Kring van Dorth* zijn drie voorkeurslocaties aangewezen voor woningbouw, waaronder Harfsen-Zuidwest en Harfsen-West²:

→ **Harfsen-Zuidwest:** Dit perceel is door de gemeente Lochem aangekocht met als doel de gronden om te zetten naar woningbouw. Met de aankoop is de gemeente verzekerd van voldoende grond voor de gewenste woningbouw in de komende jaren. In de kernvisie is al een hoofdstructuur voor het perceel uitgetekend, waarbij een toekomstig woongebied wordt ontsloten via Harfsen-West/Lochemseweg. De gemeente kan met het grondeigendom veel regie nemen over het woningbouwprogramma en het ontwerp. Het gebied sluit aan bij de meest recente uitbreiding van Harfsen: het Heideveld³.

→ **Harfsen-West:** De locatie Harfsen-West ligt aan de uiterste westzijde van Harfsen. De locatie is in particulier bezit. Met de eigenaren is afgesproken dat gewerkt gaat worden aan een plan voor de invulling van de locatie. Deze afspraak hangt samen met de ontwikkeling van de locatie “De Wever” in het centrum van Harfsen. Het totale aantal woningen op beide locaties moet voldoen aan het woningbouwprogramma (Addendum op de Woonvisie 2018-2025) van de gemeente. Omdat de locatie West nagenoeg grenst aan de locatie Zuidwest is besloten de stedenbouwkundige visie in samenhang uit te werken.

In de *Kernvisie Harfsen Kring van Dorth* heeft de gemeenteraad van Lochem opgenomen dat er tot 2030 zo’n 75 woningen gebouwd moeten worden in Harfsen, met aandacht voor een evenwichtige verdeling van betaalbare huur- en koopwoningen. De volgende stap is de uitwerking van de locaties West en Zuidwest in een stedenbouwkundig plan, dat nu voorligt. Dit plan legt de stedenbouwkundige, landschappelijke en volkshuisvestelijke uitgangspunten vast voor de toekomstige ontwikkeling. Ook geeft het richting aan de verkaveling en inrichting van de openbare ruimte. Tegelijkertijd biedt het ontwerp ruimte en flexibiliteit om gedurende het ontwikkelproces aan te sluiten bij de behoeften van het dorp en bij te sturen op een financieel haalbaar plan.

VERVOLG

Dit stedenbouwkundig plan wordt vastgesteld door het college en de gemeenteraad van Lochem. In een volgende stap vindt de planjuridische vertaling plaats door middel van het opstellen van een BOPA-basis. Hierop kunnen omgevingsvergunningen voor de woningbouwontwikkeling worden afgegeven, waarna de realisatie van de eerste woningen van start kan gaan.

1 Actualisering Dorsplan Harfsen-Kring van Dorth 2022-2026

2 Kernvisie Harfsen Kring van Dorth, vastgesteld 18 oktober 2022

3 Startnotitie uitbreiding Harfsen, vastgesteld 25 november 2024

2

Analyse

2.1 PLANGEBIED

De locaties West en Zuidwest liggen aan de westkant van Harfsen. Beide locaties zijn op dit moment onbebouwd en liggen buiten het bestaand bebouwd gebied. Harfsen-West ligt direct aan de Lochemseweg - de weg die Harfsen met Laren en Epse verbindt. De locatie ligt net buiten de bebouwde kom van het dorp en wordt aan de oost- en zuidkant begrensd door stukjes bos. Harfsen-Zuidwest grenst aan de meest recente uitbreiding van het dorp: het Heideveld. De locatie wordt aan drie kanten omzoomd door bomen. Richting het zuiden kijkt de locatie uit op de Jufferdijk. Hoewel het plangebied dus buiten het bestaande dorp is gesitueerd, zijn de supermarkt, basisschool en Dorpshuus Hoeflo vlakbij. Deze voorzieningen liggen niet verder dan zo'n 700 meter van beide locaties.

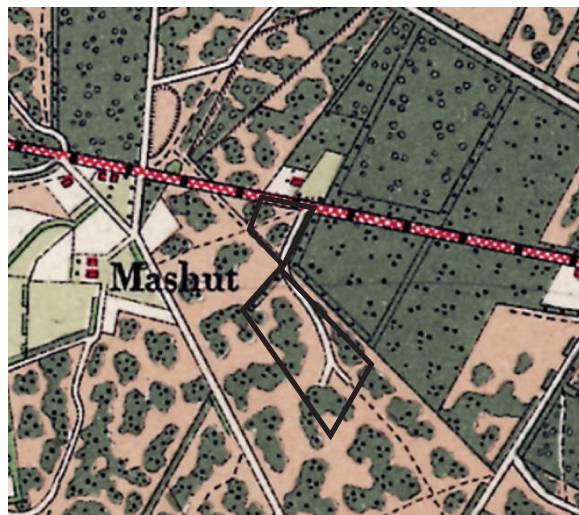
Tot het begin van de twintigste eeuw waren beide locaties nog begroeid met heide. Rond 1920 werden er bossen aangeplant, waarna het gebied verder dicht groeide. Rond de verplaatsing van het dorp Harfsen na de Tweede Wereldoorlog kregen de locaties een agrarische invulling, waarmee de huidige situatie steeds herkenbaarder werd.



Figuur 1. Ligging plangebied, ten westen van Harfsen.



1900



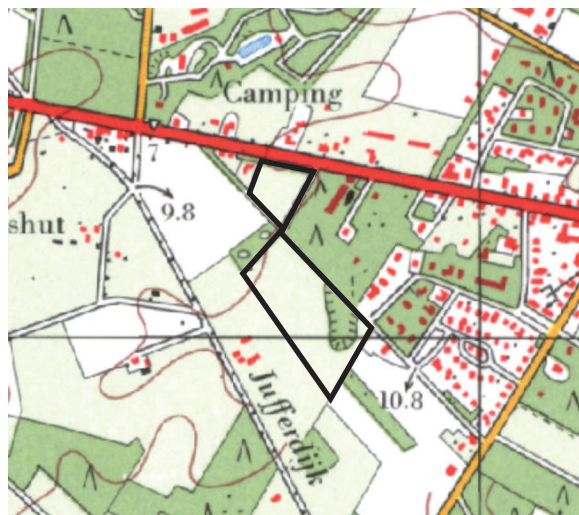
1920



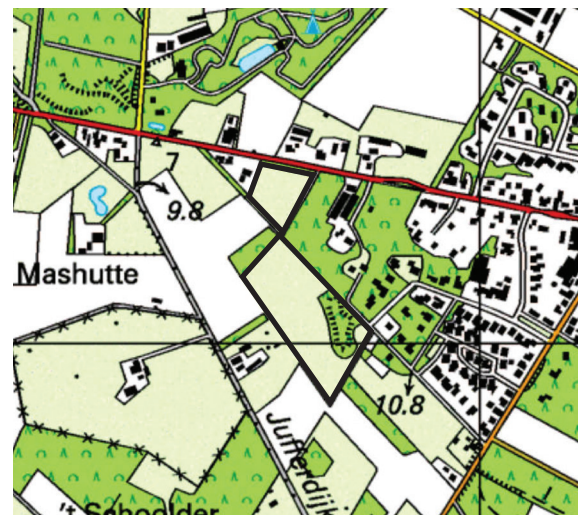
1940



1960



1980



2000

Figuur 2. Historische ontwikkeling plangebied (bron: Topotijdreis).

2.2 RUIMTELIJKE ANALYSE

LANDSCHAP

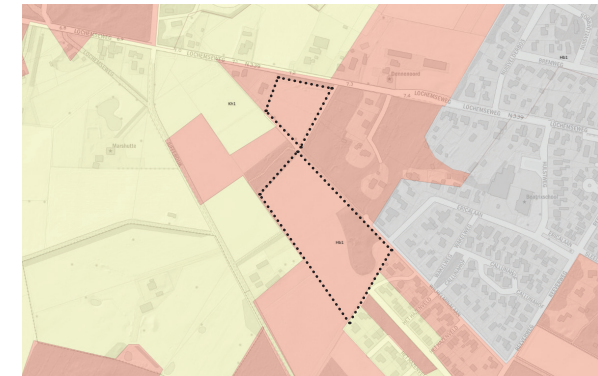
Harfsen-West en -Zuidwest liggen in een heideontginningsgebied. Dit cultuurhistorisch waardevolle landschapstype ontwikkelde zich rond 1900: daarvoor waren deze uitgestrekte heidegebieden onbewoonbaar. Diverse factoren maakten het destijds mogelijk om de heide op grote schaal te ontginnen, wat in de omgeving van Harfsen volop gebeurde. De aanpak bij deze ontginning was rationeel, wat nog duidelijk zichtbaar is in de strakke, rechte lijnen van wegen en percelen. Het landschap wordt gekenmerkt door een afwisseling van gras- en bouwland, afgewisseld met bospercelen en bomenrijen. Typerend voor deze heideontginningsgebieden is de aanwezigheid van onverharde wegen, zoals de Jufferdijk die ten zuiden van het plangebied loopt. Historisch gezien was het landschap meer gesloten dan het nu is, door de aanwezigheid van houtwallen en houtsingels op de hogere delen, aangevuld met knotbomen in de lager gelegen gebieden. Tegenwoordig oogt het heideontginningslandschap opener, doordat veel van deze oorspronkelijke beplanting is verdwenen⁴. In het plangebied zijn juist nog wel verschillende van deze begroeide landschapselementen terug te

⁴ Bron: Stichting Landschapsbeheer Gelderland, <https://slgelderland.nl/kennisbank/heideontginningslandschap>

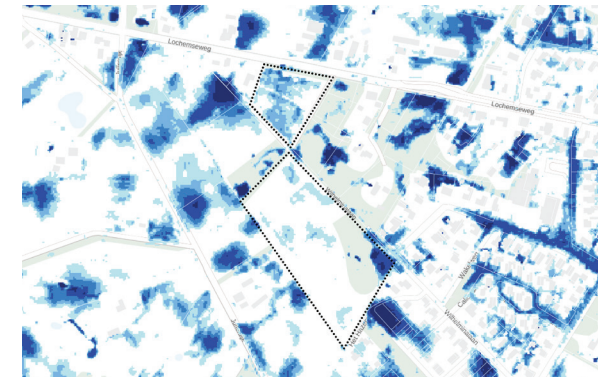
vinden. Met de afwisseling tussen bos en zicht op het open landschap zijn de kwaliteiten van het heideontginningslandschap duidelijk te beleven. Dit vormt een belangrijk uitgangspunt voor het verdere ontwerp.

WATER EN BODEM

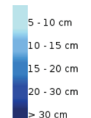
Het plangebied ligt op de overgang tussen de hoger gelegen dorpskern van Harfsen en het lager gelegen landschap. De grondwaterstand is hierdoor wat hoger dan in het dorp en een deel van het regenwater dat in het dorp valt, spoelt richting het plangebied. Een voorspelling van wateroverlast door hevige neerslag toont aan dat het risico hierop zich met name concentreert op de locatie West en naast het bosje op de kruising van de Wilhelminalaan en Eralaan. Met een veranderend klimaat neemt de frequentie van weersextremen zoals piekbuien toe, waarmee het opvangen van regenwater een belangrijke opgave is in de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Het ligt daarbij voor de hand om de waterberging op te lossen op de plekken waar regenwater nu ook al op een natuurlijke manier samen stroomt.



Figuur 3. Waardering landschappen volgens cultuurhistorische waardenkaart (bron: gemeente Lochem).



Figuur 4. Voorspelling overstromingsrisico na hevige stortbui - 70mm in 2 uur (bron: Klimaat-effectatlas).



NATUUR EN BIODIVERSITEIT

Hoewel de natuur rond en in het plangebied geen onderdeel is van Natura2000 of Natuurnetwerk Nederland, is het van belang rekening te houden met natuurwaarden. De specifieke zorgplicht voor flora en fauna (art. 11.27 Bal) vraagt om de nadelige gevolgen van woningbouw op in het wild levende dieren en planten te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Daarnaast heeft de gemeente Lochem de ambitie de biodiversiteit in de gemeente te vergroten.

Uit een quickscan naar beschermde plant- en diersoorten in het plangebied blijkt dat de aanwezigheid van sommige beschermde planten- en diersoorten niet kan worden uitgesloten⁵. In het projectgebied kunnen beschermde plantensoorten als dreps, grote leeuwenklauw, kartuizeranjer en wilde ridderspoor niet worden uitgesloten. Aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd. Ook de aanwezigheid van vleermuissoorten kan niet uitgesloten worden. Zeker als er een aantal bomen moeten worden gekapt (of er verlichting wordt geplaatst) is er aanvullend onderzoek nodig naar foerageergebied en vliegroutes. Ook zijn er nesten van de grote bonte specht aangetroffen in het plangebied. Daarnaast kan het niet worden uitgesloten dat er nesten van bijvoorbeeld de buizerd, sperwer of boomvalk aanwezig zijn in de bomen rond en in het gebied. Aantasting door kap, maar ook verstoring gedurende de aanlegfase

⁵ Quickscan beschermde soorten Ow Ontwikkellocatie
Wilhelminalaan te Harfsen, Natuurinclusief BV.

en de toename van recreatie door bewoners van de te realiseren woonwijk kunnen ervoor zorgen dat een nest dusdanig wordt verstoord dat deze zijn functionaliteit verliest. Naast vogels en vleermuizen kunnen er ook soorten als de bunzing en grote bosmuis zijn. Aanvullend onderzoek naar boommarter en eekhoorn is alleen noodzakelijk als bosschages en holte/nestbomen direct of indirect (verstoring door bijvoorbeeld recreatie) worden aangetast.

Vanwege de hoge natuur-, cultuurhistorische en landschappelijke waarde, wordt in de quickscan ten zeerste aangeraden om bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden. Bomen die wel gekapt moeten worden of struweel (struikgewas) dat verwijderd moet worden, kunnen in de vorm van dood hout langs de randen van het gebied geplaatst worden om een grote natuurwaarde te leveren. Algemene soorten die het nu niet goed doen, zoals gewone pad en bruine kikker, kunnen hier sterk van profiteren. Ook overige soorten als de bunzing en de egel profiteren van deze maatregel. Een dergelijke structuur biedt niet alleen verblijfplaatsen of schuilmogelijkheden, maar biedt ook een corridor voor soorten naar andere gebieden. Op de locatie West van het plangebied zijn veel bloeiende kruiden aanwezig die als nectar, waard- en drachtplant voor soorten als bruin blauwtje, kleine parelmoervlinder en blauwe metselbij dienen. Door in de nieuwe woonwijk dergelijke inheemse kruiden weer terug te laten komen behouden deze soorten hun leefgebied.



Figuur 5. Afwisseling open en gesloten landschap met leefgebieden voor verschillende soorten: zicht op locatie Zuidwest.



Figuur 6. De aanwezigheid van beschermde diersoorten als de bunzing kunnen niet worden uitgesloten (bron: Marterstichting)

INFRASTRUCTUUR

Het plangebied (locatie West) grenst aan de noordzijde aan de Lochemseweg. Deze provinciale weg verbindt Harfsen met Epse, en vormt daarmee een belangrijke verbinding richting Zutphen, Deventer en de A1. Ook loopt er een regionaal fietsnetwerk via deze weg. Het profiel van de Lochemseweg ter hoogte van de locatie West is niet optimaal: er is weinig (veilige) ruimte voor fietsers en voetgangers. De locatie Zuidwest ligt naast de nieuwe woonwijk Het Heideveld. Het Hazenveld is hier de straat die deze wijk met de Reeverweg verbindt. De Ercalaan en Wilhelminalaan zijn twee andere potentiële verbindingen. Met name bewoners van Het Hazenveld maken zich zorgen over extra verkeersbewegingen door nieuwbouw. Veel kinderen steken daar de straat over naar de speelplek bij het bosje, wat in combinatie met geparkeerde auto's tot onoverzichtelijke situaties kan leiden.

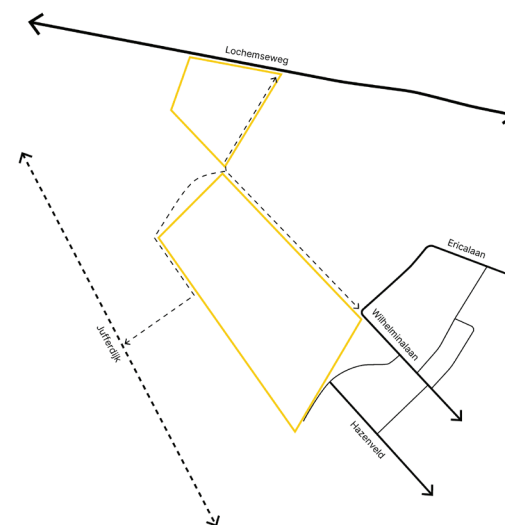
Er lopen verschillende (onverharde) wandelpaden rondom en door het plangebied. Het wandelpad dat de Jufferdijk en Wilhelminalaan met elkaar verbindt loopt langs de west- en noordzijde van de locatie Zuidwest en maakt deel uit van het regionale wandelnetwerk. Daarnaast loopt er aan de oostzijde van de locatie West een wandelpad tussen de Lochemseweg en de Wilhelminalaan. Deze wandelpaden worden veelvuldig gebruikt door omwonenden, bijvoorbeeld om de hond uit te laten. Aandachtspunt is dat op een aantal plekken boomwortels uit de grond steken, wat tot gevaarlijke situaties kan leiden.

EXTERNE VEILIGHEID

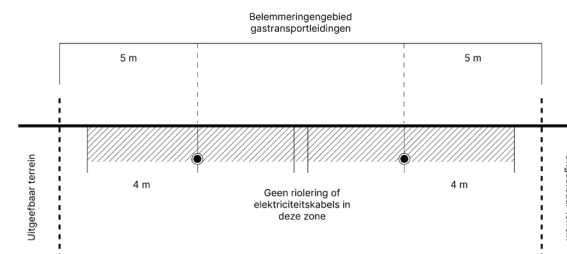
Onder de locatie West lopen twee hogedruk gastransportleidingen van de Gasunie. De aanwezigheid van deze leidingen zorgt voor belemmeringen bij woningbouw: binnen een bepaalde afstand mag vanuit veiligheid niet gebouwd of gegraven worden. Ook zijn er beperkingen voor het vestigen van kwetsbare functies. Voor woonfuncties zijn deze beperkingen gering - de vestiging van bijvoorbeeld een school of kinderdagverblijf is niet mogelijk. De Gasunie heeft adviezen gegeven over hoe er op een veilige manier ontwikkeld kan worden rond de gastransportleidingen (zie ook figuur 9):

- Uit te geven kavels grenzen aan het belemmeringsgebied (van 5m rond de leidingen)
- Huidige maaiveldhoogte wordt minimaal gehandhaafd
- Positionering van de ontsluitingsweg tussen de leidingen (klinkers of halfverharding)
- Tracé voor nutsvoorziening en riool minimaal 4m vanuit het hart van de leiding plaatsen

Naast de gasbuisleidingen kan weggeluid van de Lochemseweg belemmerend werken voor woningbouw. Hierdoor is er aan de noordkant van de locatie West naar verwachting sprake van geluid dat de wettelijke normen voor woningbouw overschrijdt. Door afstand te creëren tussen de weg en woningen, en geluidwerende maatregelen aan de zijde van de Lochemseweg kan dit beperkt worden.



Figuur 7. Straten, wegen en wandelverbindingen rond de planlocatie

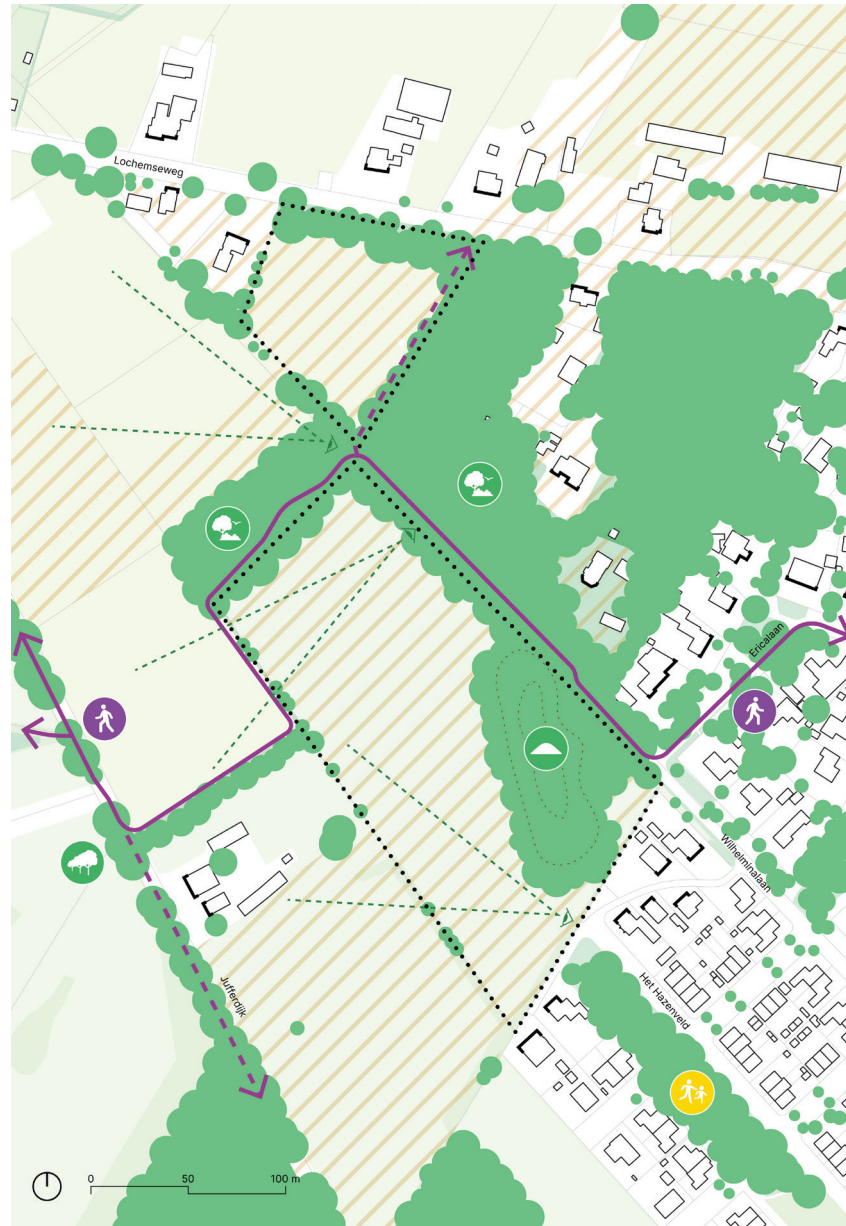


Figuur 8. Schematisch overzicht belemmeringen voor ontwikkeling rond gastransportleidingen (bron: Gasunie, vertaald door RUIMTEVOLK)

KANSEN

Samenvattend zijn dit de omgevingsaspecten die kansen en aanknopingspunten bieden voor het ontwerp van de nieuwe woonwijk:

- **Bestaande bomen zoveel mogelijk behouden.**
Het hoger gelegen bosje nabij de Ericaleaan en Wilhelmina gebruiken in het ontwerp van de woonwijk.
- Aansluiten op het waardevolle heideontginningslandschap: doorvertalen van de **afwisseling tussen open (weiland) en gesloten (bossen) karakter** in het ontwerp.
- **Zichtlijnen naar het omliggende landschap** op een aantal plekken benadrukken, om zicht op het buitengebied te bieden.
- Bestaande **wandelroutes** zo veel mogelijk handhaven, of zo nodig een alternatief bieden binnen het plangebied.



Figuur 9. Kansenkaart plangebied

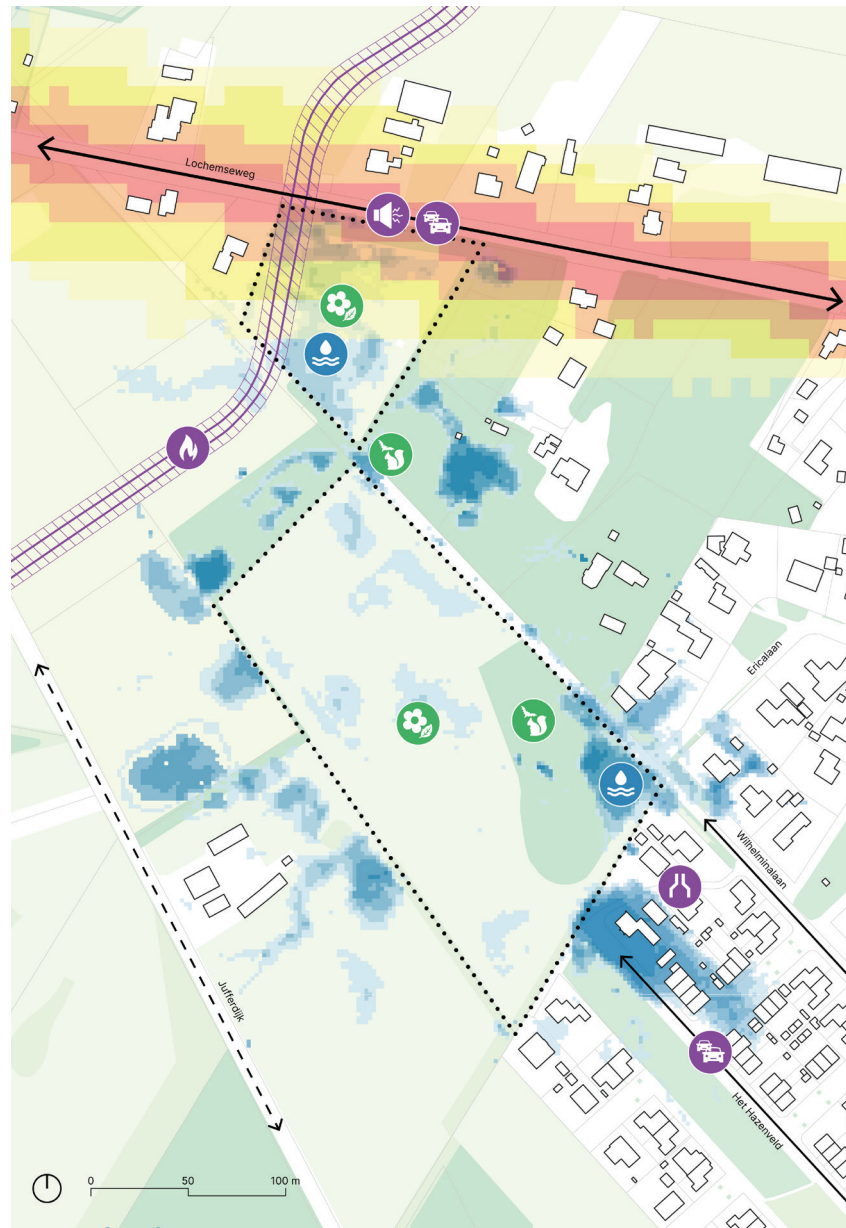
KWALITEITEN

- Bomenrij Bron: BGT & veldwerk RUMTEVOLK
- Bos Bron: BGT
- Zicht op het open landschap Bron: veldwerk RUMTEVOLK
- Landschap met hoge cultuurhistorische waarde Bron: Cultuurhistorische waardenkaart
- Hoogteverschil Bron: AHN
- Regionaal wandelnetwerk Bron: Wandelnet
- Andere wandelroute Bron: veldwerk RUMTEVOLK
- Natuurlijke speelplek Bron: raadpleging inwoners
- Voorkanten bebouwing direct aan het plangebied Bron: veldwerk RUMTEVOLK

OPGAVEN

Samenvattend zijn dit de opgaven in de omgeving waar het ontwerp een antwoord op moet geven:

- Voldoende **ruimte voor waterberging** in het plan. Het ligt voor de hand dit te doen op plekken waar nu al relatief veel water samenkomt.
- Maatregelen voor (mogelijk) aanwezige **beschermde planten- en diersoorten**.
- Beperken impact (auto)verkeer op omliggende buurten, en aandacht voor **verkeersveiligheid** op bestaande straten.
- **Beperken risico op geluidsoverlast** van verkeer op de Lochemseweg, bijvoorbeeld door ruimte te laten tussen de weg en nieuwe woningen.
- **Veilige inrichting rond gastransportleidingen** die onder de locatie West lopen.



Figuur 10. Opgavenkaart plangebied

- OPGAVEN**
- Waterdiepte na hevige neerslag (70 mm)
Bron: Klimaat-effectatlas
 - Geluid van wegverkeer Bron: RIVM
 - Hard rijden / onveilige verkeerssituatie
Bron: raadpleging inwoners
 - Smalle straat Bron: raadpleging inwoners
 - Buisleiding gastransport Bron: Register externe veiligheid
 - Buffer van 5 m rond buisleidingen Bron: Omgevingsdienst
 - Mogelijke aanwezigheid beschermde plantensoorten
Bron: Natuurinclusief B.V.
 - Mogelijke aanwezigheid beschermde diersoorten
Bron: Natuurinclusief B.V.

2.3 WONINGBOUWPROGRAMMA

De *Startnotitie uitbreiding Harfsen* schetst voor de twee locaties een voorlopig woningbouwprogramma van ongeveer 75 woningen. Een groot deel van de te realiseren woningen moet in het betaalbare segment gerealiseerd worden (sociale huur of koopwoningen tot €405.000 ⁶, prijspeil 2025). Het betreft hier een voorlopig programma, dat als uitgangspunt dient voor het ontwerp en enige flexibiliteit biedt. Eventuele extra woningen worden naar rato van deze verdeling toegevoegd, zodat de verhoudingen van betaalbare woningen en woningen in de vrije sector gelijk blijven.

De prijzen die in de Startnotitie stonden, zijn aangepast op basis van het Initiatief voorstel 'woningbouwprogramma 30% sociale huur, 2025', dat de gemeenteraad op 7 juli 2025 heeft vastgesteld. In de woondeal van de regio Stedendriehoek is afgesproken dat de betaalbaarheidsgrenzen jaarlijks worden geïndexeerd.

⁶ Het gaat in beginsel om prijzen voor koopwoningen. Voor de realisatie van sociale huurwoningen zijn met woningbouwcorporatie IJsseldal principeafspraken gemaakt over de afname van ze woningen. Als blijkt dat er huurproducten gewenst zijn, naast sociale huurwoningen, wordt hierbij aangesloten bij de betaalbaarheids categorieën zoals die ook voor koopwoningen geldt. Dat wil zeggen dat bijvoorbeeld middeldure koopwoningen in de plannen ook middeldure huurwoningen kunnen zijn.

Categorie	Prijs*	Aantal woningen	Percentage
Sociale huur / goedkope koopwoningen	Tot € 251.100 Of tot € 900,07 (sociale huur)	26	35%
Betaalbaar laag (koop)	€ 251.100 tot € 303.750	11	15%
Betaalbaar hoog (koop)	€ 303.750 tot € 405.000	15	20%
Dure koop	> € 405.000	23	30%
Totaal		75	100%

Figuur 11. De woningbouwprogramma's uit de Startnotitie en het Initiatief voorstel dienen als vertrekpunt voor het stedenbouwkundig plan
(bron: gemeente Lochem)

*) Prijspeil 2025, zie toelichting in tekst.

Met het grote aandeel woningen in het betaalbare segment voegt dit plan woningen toe die bij uitstek geschikt zijn voor starters en jongere huishoudens, die nu vaak geen plek kunnen vinden in Harfsen. Daarnaast is het de ambitie om binnen het woonprogramma een substantieel aandeel nultredenwoningen toe te voegen, waarmee deze levensloopgeschikt zijn.

In de startnotitie staat ook dat het participatieproces invloed heeft op het woningbouwprogramma. Uit dit proces, waarvan de resultaten nader zijn uitgewerkt in hoofdstuk twee, kwamen diverse belangrijke uitgangspunten naar voren. Hieronder vallen de behoefte aan voldoende betaalbare woningen, de wens voor gemengde wijken met zowel grondgebonden woningen als appartementen, en het behoud van het dorpse karakter. Tijdens de bijeenkomsten gaven inwoners ook aan welke typologieën en woonstijlen hen aanspraken op basis van referentiebeelden: deze zijn gebruikt in het verdere ontwerpproces.



Figuur 12. Een aantal veelgekozen referentiebeelden voor woningbouw

SAMEN AAN DE SLAG

De totstandkoming van deze visie is het resultaat van een gezamenlijk traject met direct omwonenden, potentiële bewoners en andere betrokkenen uit het dorp, in samenwerking met de gemeente Lochem. Hieronder staat een samenvatting van de uitkomsten van de bijeenkomsten, een compleet overzicht is opgenomen in de bijlage.

Bewonersbijeenkomst 1

13 februari 2025

Tijdens de eerste bewonersbijeenkomst presenteerde bureau RUIMTEVOLK de analyse van het plangebied. Vervolgens gingen inwoners, professionals van de gemeente Lochem en bureau RUIMTEVOLK met elkaar in gesprek om de analyse aan te scherpen en waar nodig aan te vullen. Dit gebeurde aan verschillende tafels. Ook konden inwoners onder begeleiding van het bureau en de gemeente aan de slag met een maquette. Uit deze avond kwamen onder andere de volgende aandachtspunten naar voren:

- Inwoners hechten waarde aan een gemengde wijk waarbij verschillende generaties samen wonen
- Er zijn veel jongeren die graag een woning willen en die zichzelf wel zien wonen op deze locatie.

- Voor senioren is er vooral de wens voor gelijkvloerse woningen met mogelijkheden voor parkeren in de buurt.
- Er is vooral een sterke voorkeur voor grondgebonden woningen, maar appartementen tot drie lagen worden ook gewaardeerd.
- Het hofjesprincipe is populair vanwege de bevordering van saamhorigheid, waarbij een eigen tuin gewenst is.
- Een dorpse uitstraling van de woningen met baksteen en kap wordt gewaardeerd terwijl woningen van hout, platte daken en grotere massa's minder in trek zijn.
- De aanwezigheid van veel publiek groen wordt als positief ervaren, waaronder natuurlijke speelplekken omdat dit aansluit bij het huidige landschap.
- Inwoners vinden het belangrijk dat de bestaande bomen in het gebied zo veel mogelijk behouden blijven.
- De meningen over de parkeermogelijkheden (koffers, langsparkeren, op eigen terrein) zijn verdeeld.
- De meningen verschillen ook over al dan niet een ontsluiting bij het Hazenveld.



Bewonersbijeenkomst 2

3 april 2025

Met de inbreng van de eerste bewonersbijeenkomst en de inbreng van de gemeente Lochem heeft bureau RUIMTEVOLK twee mogelijke ruimtelijke varianten voor de nieuwe wijk uitgewerkt. Beide varianten gingen uit van hetzelfde aantal woningen, maar verschilden sterk in ruimtelijke opzet en sfeer. Tijdens de tweede bewonersbijeenkomst werden deze varianten gepresenteerd, waarna inwoners positieve en negatieve aspecten konden benoemen. Veel onderwerpen uit de eerste bewonersbijeenkomst kwamen opnieuw aan de orde, waaronder het belang van:

- Voldoende betaalbare woningen
- Een mix van woningen voor jong en oud
- Een goede aansluiting van de openbare ruimte op het bestaande landschap
- Woningen met een dorpse uitstraling
- Voldoende wandel- en speelmogelijkheden

Daarnaast werden er de volgende aanvullende opmerkingen gemaakt:

- Veel inwoners maken zich zorgen over de ontsluiting, zowel bij de Lochemseweg als bij de mogelijke toenemende drukte in de buurt Heideveld als er daar een tweede ontsluiting bij het Hazenveld komt.
- Inwoners zijn enthousiast over de voorgestelde positionering van het appartementengebouw (variant Coulissen)

Bewonersbijeenkomst 3

18 juni 2025

Tijdens de derde bewonersbijeenkomst werd een concept-ontwerp gepresenteerd, dat tot stand was gekomen onder andere op basis van de eerder ontvangen positieve en negatieve reacties. Inwoners konden rondlopen in de zaal en hun mening delen met professionals van de gemeente Lochem en bureau RUIMTEVOLK, en reacties achterlaten op post-its.

Samengevat was dit de reactie van inwoners:

- Veel inwoners zijn positief over het concept-ontwerp, en herkennen veel van hun eerdere opmerkingen terug.
- Er was tevredenheid over de ontsluiting die alleen bij de Lochemseweg is ingetekend.
- Een aantal inwoners hadden echter nog zorgen over de veiligheid van de ontsluiting bij de Lochemseweg.
- Er was weinig enthousiasme voor het voorstel om een straat te realiseren die de Wilhelminalaan met de Lochemseweg verbindt.
- De wens voor voldoende ruimte voor wandelaars en fietsers in een aantrekkelijke groene omgeving kwam duidelijk naar voren en werd goed weerspiegeld in het ontwerp.
- Inwoners spraken de hoop uit dat starters, met name die een binding hebben met Harfsen, hier een woning zullen vinden.

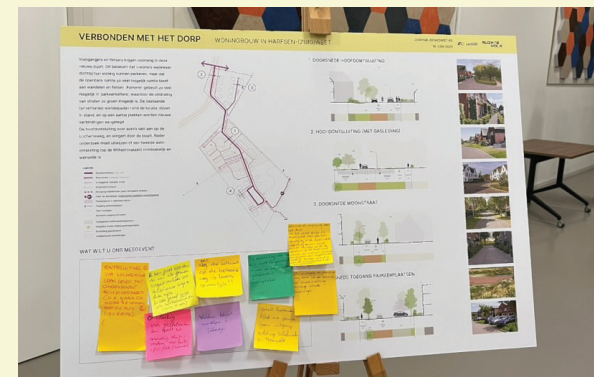


Welke keuzes zijn gemaakt op basis van de bewonersbijeenkomsten?

Tijdens de verschillende bewonersbijeenkomsten zijn waardevolle aandachtspunten opgehaald bij inwoners van Harfsen en direct omwonenden. Hun inbreng heeft met name op een aantal specifieke punten tot keuzes in het ontwerp geleid:

- Mix van woningtypen: in de bewonersbijeenkomsten kwam een sterke voorkeur naar voren voor een buurt waar iedereen een plek kan vinden. Jong en oud. Dit plan voegt verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen toe, waarmee aan deze wens tegemoet wordt gekomen.
- Betaalbare woningen voor jongeren en starters: veel inwoners gaven aan dat er veel betaalbare woningen nodig zijn in Harfsen, met name voor jongeren. Dit wordt in het plan mogelijk gemaakt door de ontwikkeling van gemiddeld kleinere woningtypen dan nu gebruikelijk in Harfsen, zoals rug-aan-rug-woningen en beneden-bovenwoningen.
- Ruimte voor ontmoeting: in het plan zijn verschillende ontmoetingsplekken gecreëerd, zoals diverse speelplekken en ruimte voor een gemeenschappelijke moestuin. Ook wordt het deelbuurtje 'De Tuin' ingericht als hofje, wat de sociale samenhang bevordert.

- Schaal en uitstraling bebouwing: veel inwoners zien kansen voor appartementen (bijvoorbeeld voor ouderen), mits het gebouw niet te hoog is. In het plan is dit vertaald naar een appartementengebouw van drie lagen, waarvan de bovenste laag een kap is. Dit komt qua hoogte overeen met veel gemiddelde eengezinswoningen.
- Goede wandel- en beweegmogelijkheden: omwonenden waarderen de bestaande (onverharde) wandelpaden. De wandelmogelijkheden worden uitgebreid door de aanleg van nieuwe wandelpaden. Ook draagt het zo groen mogelijk inrichten van straten bij aan een prettige openbare ruimte om te bewegen.
- Parkeren dicht bij huis: om tegemoet te komen aan de wens voor parkeren dicht bij huis, zijn parkeerplaatsen zoveel mogelijk nabij woningen geclusterd. Hierin is een balans gezocht met het uitgangspunt om de openbare ruimte zo groen en beweegvriendelijk mogelijk in te richten.
- Ontsluiting op de Lochemseweg: de veel geuite wens voor één ontsluiting vanaf de Lochemseweg is overgenomen. Daarbij wordt nader onderzocht hoe deze nieuwe kruising de verkeersveiligheid op de Lochemseweg kan verbeteren. Er is in dit concept stedenbouwkundig plan géén ontsluiting aan de kant van het Heideveld ingetekend.



3

Stedenbouwkundig plan

LEIDENDE PRINCIPES

Het ontwerp van deze nieuwe buurt is opgehangen aan drie leidende principes. Deze drie ambities zijn geïnspireerd op de omgeving en de inbreng van inwoners tijdens het participatieproces:

1. **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.
2. **Hechte gemeenschap:** de nieuwe buurt moet verschillende woningtypen en prijsklassen ruimte bieden aan verschillende doelgroepen. In de openbare ruimte is op verschillende plekken ruimte om elkaar te ontmoeten.
3. **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.



ONDERDEEL VAN HET LANDSCHAP

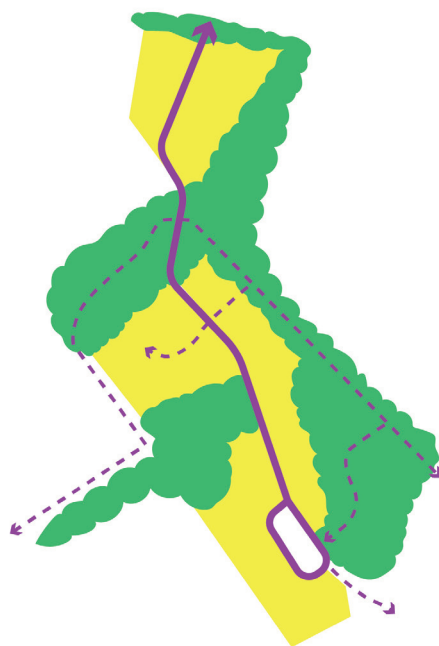
HECHTE GEMEENSCHAP



VERBONDEN MET HET DORP

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De drie leidende principes komen samen in het ruimtelijk raamwerk voor Harfsen-Zuidwest en -West. Het basisidee van het plan is dat er woonvelden ontstaan tussen beboste delen van het gebied. Deze woonvelden zijn met elkaar verbonden via (deels onverharde) wandelpaden en één ontsluitingsstraat voor de auto. In de komende paragrafen wordt het ruimtelijk raamwerk verder uitgewerkt.



Figuur 13. Concept stedenbouwkundig plan met indicatieve verkaveling. Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

Legenda

- Bloemrijk grasland
- Heesters, opgaande begroeiing
- Bomenrij te handhaven op eigen terrein
- Gemaaid gras met speelplek
- X // Natuurlijke speelaanleidingen
- Haag
- Moestuin
- Bestaande boomkruinen indicatief
- Nieuwe boom indicatief
- Te kappen boom indicatief
- Wadi
- Wadi / te onderzoeken poel
- Kavel / uit te geven grond
- Woning
- Straat
- Stoep / wandelpad
- Calamiteitenverbinding (doorgang voor hulpdiensten, en fietsers en voetgangers)
- Onverharde wandelverbinding indicatief
- Halfverharde wandel- en fietsverbinding indicatief
- Parkeerplek in openbare ruimte
- Parkeerplek op eigen terrein
- Oprit
- Mogelijke locatie middenspanningsstation



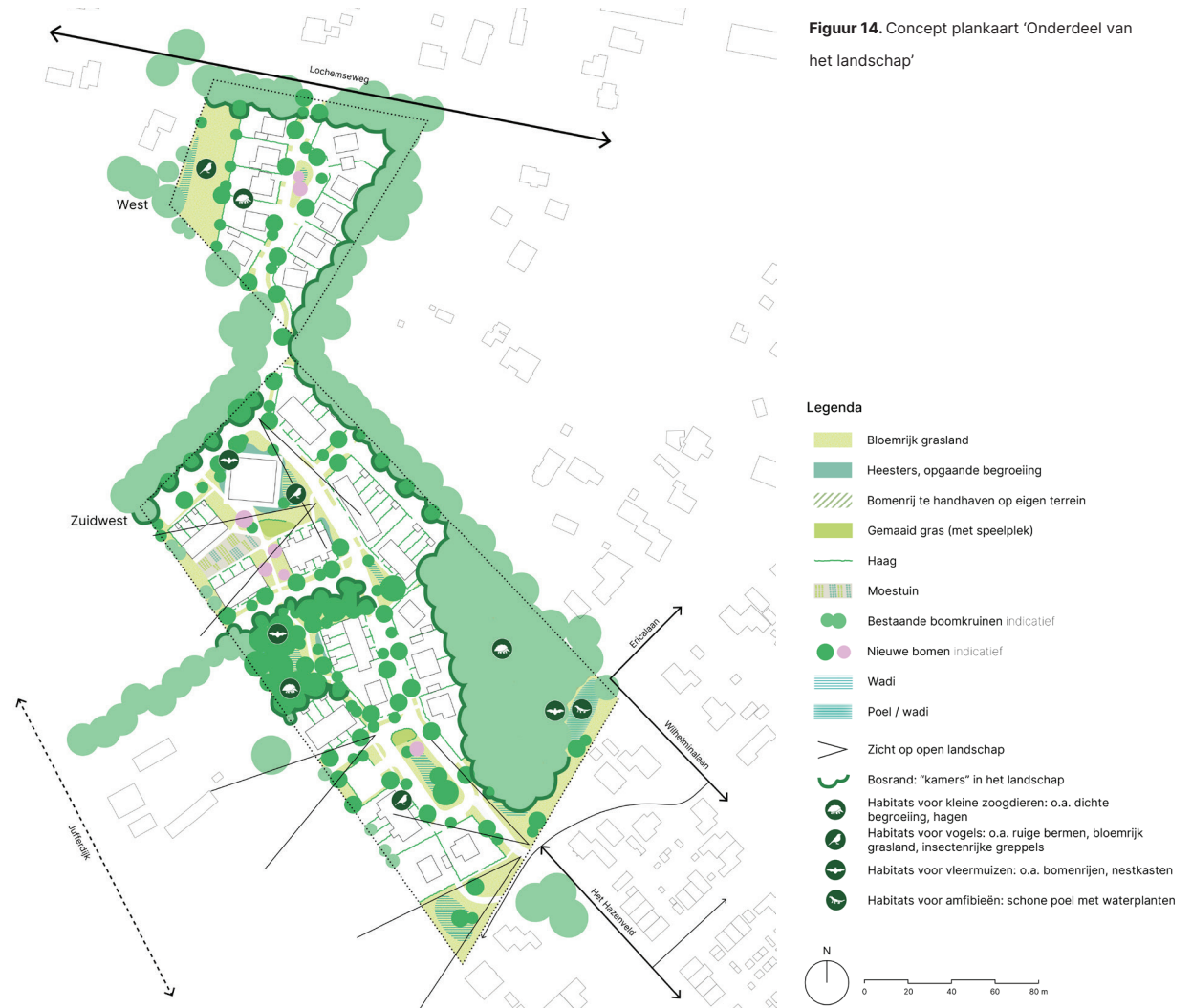
0 20 40 60 80 m

3.1 ONDERDEEL VAN HET LANDSCHAP

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.

AFWISSELING TUSSEN OPEN EN GESLOTEN LANDSCHAP

Het ruimtelijk concept van de buurt borduurt voort op de open en beboste landschappen rondom het plangebied. Dit zogenaamde coulisselandschap is kenmerkend voor de heideontginningen waar Harfsen in ligt. Harfsen West en Zuidwest worden nu al omzoomd door bossen en bomenrijen. In het ontwerp wordt een extra stuk bos toegevoegd, om dit gevoel van kamers in het bos te versterken. Op deze manier ontstaan er drie open velden waarin woningen worden gerealiseerd. Vanuit deze woonvelden blijft het omliggende landschap beleefbaar. De zichtlijnen naar de velden in het



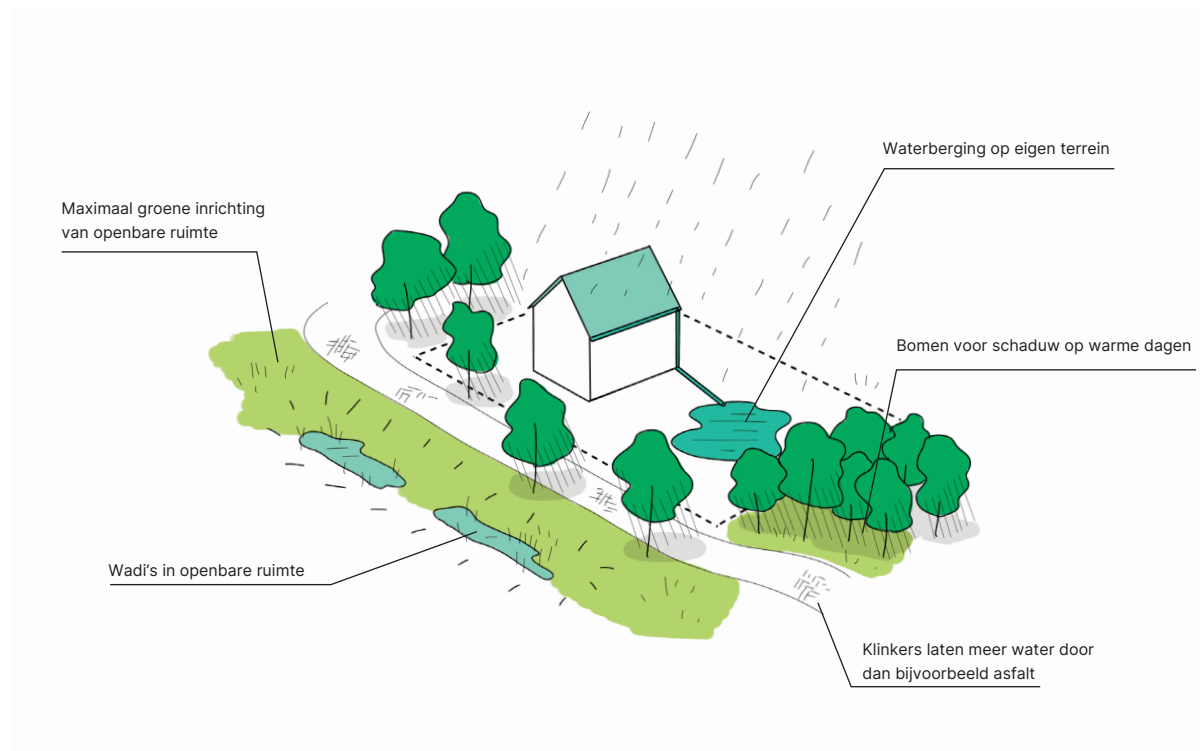
plan voor een gevoel van openheid. Op andere plekken zijn de bosranden duidelijk te zien.

EEN BUURT DIE INSPEELT OP EEN VERANDEREND KLIMAAT

In het plan wordt het te verhardden oppervlak tot een minimum beperkt. Naast dat dit voor een landschappelijke uitstraling zorgt, is dat een maatregel om in te spelen op klimaatverandering. Bebouwing en verharding warmen snel op op warme dagen, wat tot hittestress kan leiden. Door de openbare ruimte zo groen mogelijk in te richten, wordt dit effect beperkt. Daarnaast bieden nieuw toegevoegde bomen extra schaduw, wat opwarming verder remt. Daarnaast biedt een groene invulling maximaal ruimte voor waterinfiltratie. Op een aantal plekken worden wadi's en poelen aangelegd, waarmee water bij grote hoeveelheden kan worden geborgen. Op de locatie West is relatief weinig openbare ruimte, terwijl de locatie gevoeliger is voor wateroverlast dan Zuidwest. Hier zal water zo veel mogelijk op eigen terrein moeten worden opgevangen. Dit is mogelijk door de relatief ruime kavels in dit deel van het plan.

LEEFGEBIED VOOR MENS, DIER EN PLANT

De verschillende landschapstypen zorgen voor een divers aanbod aan leefgebieden voor dieren. Door de afwisseling tussen open en beboste gebieden ontstaan er 'stapstenen' voor verschillende dier- en plantensoorten. Ruige bermen en bloemenweides bieden voedsel voor



Figuur 15. Maatregelen voor een veranderend klimaat



Figuur 16. Referentiebeelden ruimte voor waterberging in een wadi en poel

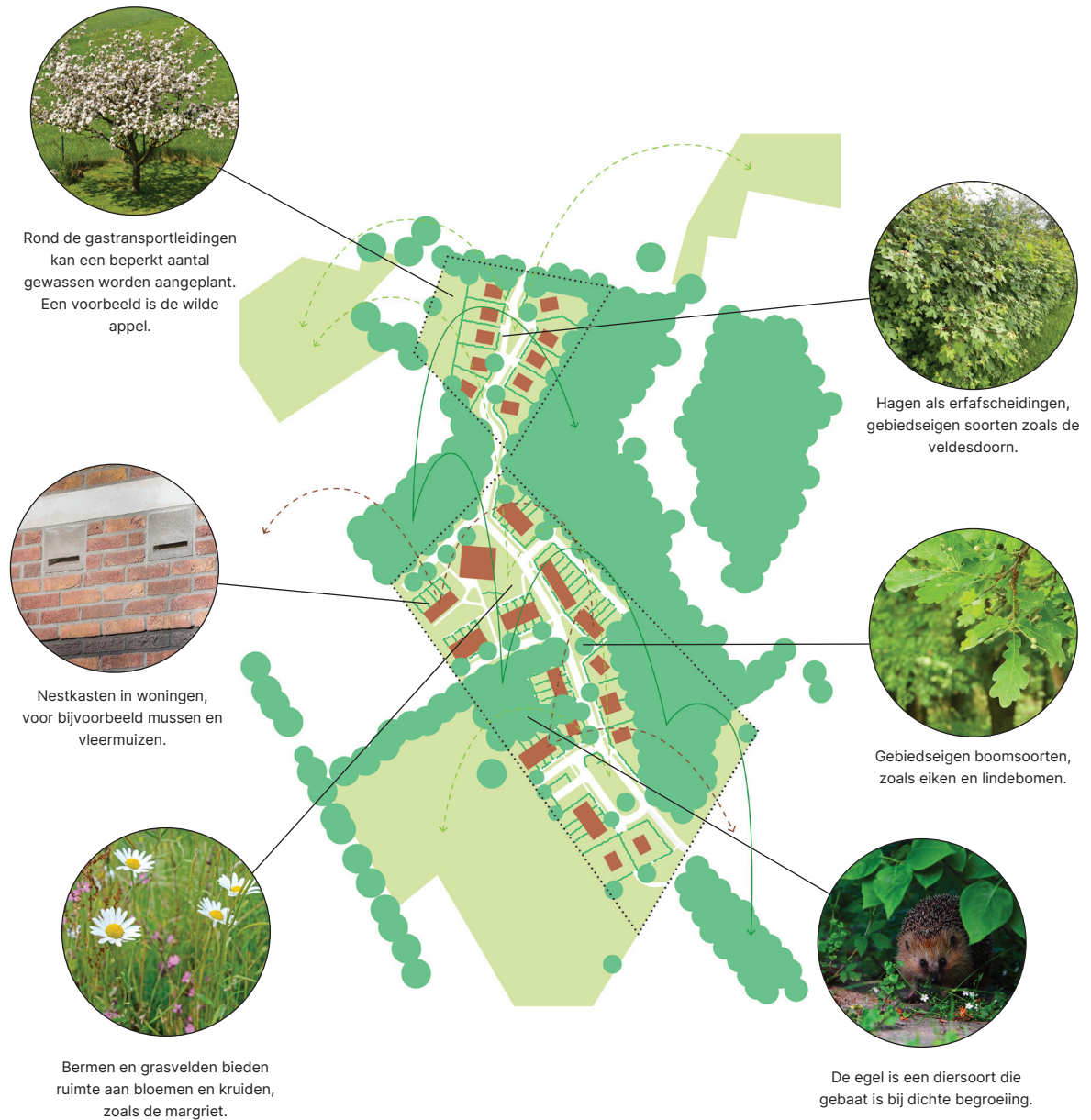


diverse insecten en vogels, zoals de putter. Door het behoud van de bossen in en om het plangebied en de extra bomen kunnen soorten als uilen en vleermuizen een plek vinden in het gebied. Daarnaast wordt er in de vorm van hagen als erfafscheidingen extra leefgebied toegevoegd voor bijvoorbeeld egels en mussen. Ook in de gebouwen worden nestmogelijkheden voor vleermuizen en vogels ingepast.

BEHOUD BOMEN

Bestaande bomen worden zo veel mogelijk gehandhaafd. Om de ontsluiting aan te leggen, is het helaas niet te voorkomen dat er een paar bomen gekapt moeten worden. Dit wordt tot een minimum beperkt. Een deel van de bomenrij aan de Lochemseweg wordt uitgegeven. Hier komt een verplichting dat de bomen op deze kavels in stand moeten worden gehouden. Door de toevoeging van nieuwe bomen neemt het totaal aantal bomen en bladerdek in het gebied ruim toe.

Figuur 17. 'Stepping stones':
verschillende leefgebieden voor dieren
en planten



3.2 HECHTE GEMEENSCHAP

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. De gemeente probeert binnen de juridische mogelijkheden zo veel mogelijk woningen beschikbaar te maken voor de lokale vraag. De verschillende woningtypen staan zo veel mogelijk door elkaar heen, zodat er een mix ontstaat. Die mix van woningen en bewoners was een nadrukkelijke wens van inwoners op de participatiebijeenkomsten. Op verschillende plekken in de nieuwe buurt kunnen bewoners elkaar op een laagdrempelige manier ontmoeten.

INZET OP BETAALBAAR WONINGBOUWPROGRAMMA

Betaalbaarheid is een van de belangrijkste uitdagingen op de woningmarkt. Met name jongeren en starters komen moeilijk aan bod. Om bij te dragen aan een betaalbaar woningaanbod, gaat dit plan uit van een programma waarin bijna driekwart van de woningen (74%) in betaalbare segmenten wordt gerealiseerd. In de tabel hiernaast is het indicatieve woningbouwprogramma weergegeven voor zowel de locatie West als Zuidwest.



Door de hoge bouwkosten is het lastig om woningen in het goedkope en (lage) betaalbare segment te realiseren. Om toch aanbod in deze segmenten te creëren, voorziet het plan in woningen die gemiddeld kleiner zijn dan nu gebruikelijk is in Harfsen. Rug-aan-rugwoningen, beneden-bovenwoningen en kleinere rijwoningen (smaller, of met slechts één verdieping en een kap) zijn door hun afmetingen relatief goedkoop te bouwen, en voorzien daarmee in de vraag naar betaalbaar aanbod.

AANBOD VOOR OUDEREN

Woningen voor ouderen bieden kansen voor doorstroming: als ouderen naar een geschikte (gelijkvloerse) woning verhuizen, komt er mogelijk een grotere woning vrij voor een gezin of starters. Dit plan voorziet in dertien appartementen, waar ouderen een geschikt alternatief kunnen vinden. In deze appartementen kunnen natuurlijk ook andere doelgroepen wonen. Ook andere woningen kunnen levensloopgeschikt gerealiseerd worden, bijvoorbeeld door de slaapkamer en badkamer op de begane grond te situeren. Het streven is dat 30% van de woningen levensloopgeschikt te maken zijn.

KANSEN VOOR GEZAMENLIJKE WOONVORMEN

Het appartementengebouw is gesitueerd in een cluster met verschillende woningtypen, zodat er een gemengd deelbuurtje ontstaat. Deze woningen staan in en rondom een open veld, dat we “De Tuin” noemen. Door verschillende

WEST

Prijs*	Woningtype	Aantal woningen	Percentage
€ 303.750 tot € 405.000	Beneden-/bovenwoning	2	18%
> € 405.000	Vrijstaande woningen	9	82%
Totaal		11	100%

ZUIDWEST

Prijs*	Woningtype	Aantal woningen	Percentage
Tot € 251.100 Of huur tot € 900,07 (sociale huur)	Compacte rijwoningen, beneden-/bovenwoningen, rug-aan-rugwoningen	26	39%
€ 250.001 tot € 303.750	Rijwoningen	12	18%
€ 303.750 tot € 405.000	Rijwoningen, appartementen	17	26%
> € 405.000	Vrijstaande woningen, twee-onder-eenkappers, appartementen	11	17%
Totaal		66	100%

PLANGEBIED

Prijs*	Aantal woningen	Percentage
Tot € 251.100 of huur tot € 900,07 (sociale huur)	26	34%
€ 251.100 tot € 303.750	12	16%
€ 303.750 tot € 405.000	19	22%
> € 405.000	20	26%
Totaal	77	100%

Figuur 19. Indicatief woningbouwprogramma Harfsen-West en -Zuidwest

*) Er is uitgegaan van de prijsgrenzen die de gemeenteraad van Lochem op 7 juli 2025 heeft vastgesteld in het Initiatief voorstel ‘woningbouwprogramma 30% sociale huur, 2025’. Deze prijsgrenzen zijn een indexatie van de prijzen die in de *Startnotitie uitbreiding Harfsen* zijn opgenomen. De verdeling tussen de prijsgrenzen is hetzelfde gebleven als in de Startnotitie.

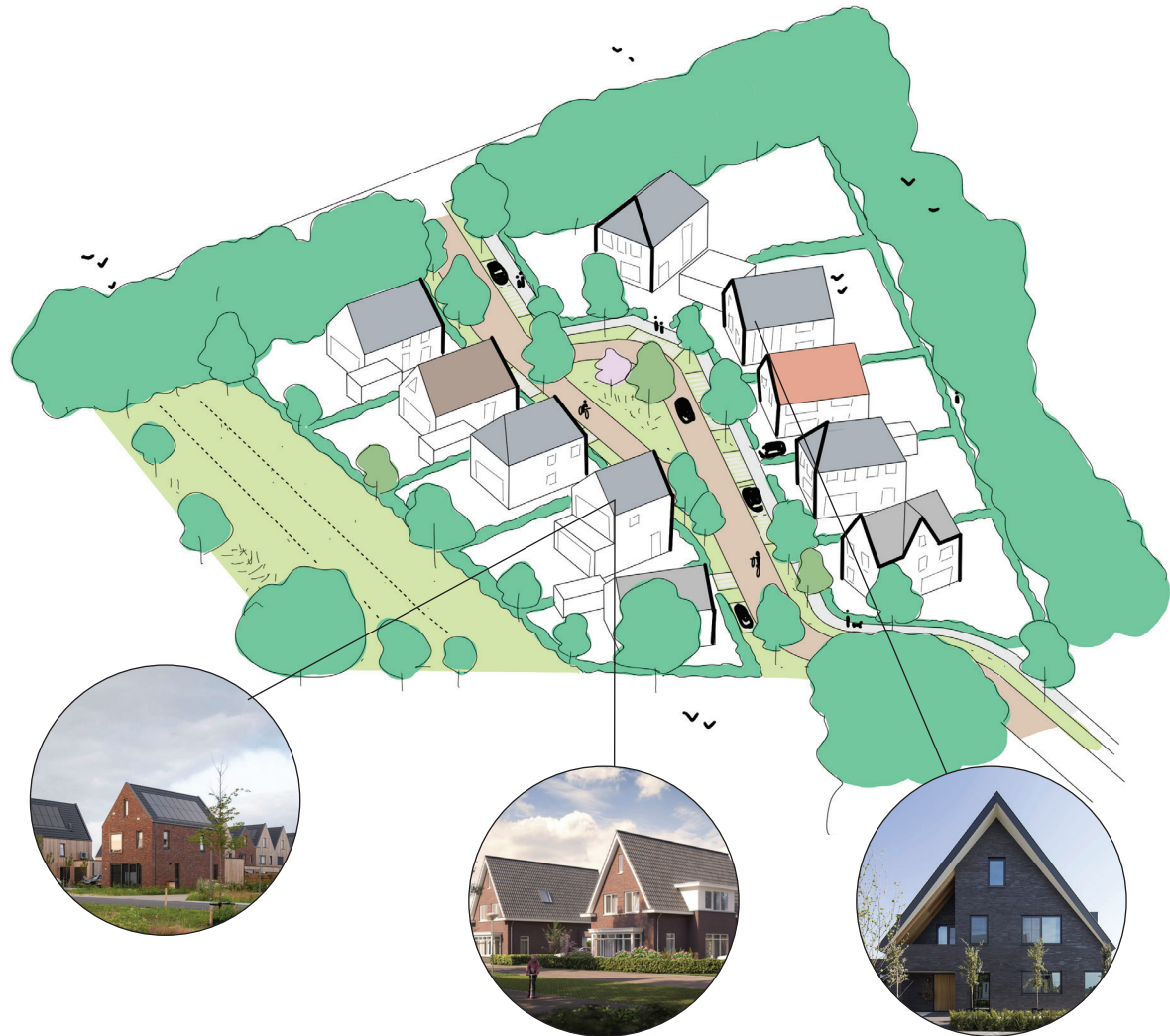
woningtypen te mengen, ontstaat een cluster waar verschillende doelgroepen dichtbij elkaar wonen, rond een gemeenschappelijke tuin. We zien hier kansen om (een deel van de) woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of op andere manier gezamenlijk te ontwikkelen. Welke woningen op deze manier ontwikkeld worden, wordt bepaald in de volgende fase van dit plan. Hier wordt ook bepaald of een deel van de tuin aan particulieren wordt uitgegeven, bijvoorbeeld om een eigen moestuin aan te leggen.

UITSTRALING PASSEND BIJ HARFSEN

De nieuwe woningen zoeken qua schaal en uitstraling een relatie met de bestaande woningen en het dorpse karakter in Harfsen. De grondgebonden bestaan uit één of twee lagen met een kap. Het appartementengebouw telt maximaal drie lagen, waarvan de bovenste laag in een kap. Op deze manier past het gebouw qua schaal tussen de grondgebonden woningen en komt het niet boven de boomkruinen van het naastgelegen bos uit.

Qua materialen ligt het - mede ingegeven door de inbreng op de bewonersbijeenkomsten - voor de hand dat in de regel gewerkt wordt met rode baksteen en blauwe of zwarte pannendaken. Hiermee sluit de uitstraling aan op het Heideveld. In het deelgebied West zien we een afwisseling tussen donkere en rode pannendaken voor ons, aansluitend op het beeld aan de Lochemseweg. In De Tuin is ruimte voor een ander type uitstraling. Door gebruik te maken van hout, andere kleuren

Figuur 20. Schetsuitwerking West



baksteen en wellicht andere kapvormen wordt het idee van een apart ensemble benadrukt - terwijl de woningen qua schaal in de rest van de buurt blijven passen.

RUIMTE VOOR ONTMOETING EN SPELEN

Om laagdrempelige ontmoetingen tussen inwoners mogelijk te maken, zijn er op verschillende plekken in het plan ontmoetingsplekken. Deze ontmoetingsplekken kunnen bestaan uit bankjes, een (gezamenlijke) moestuin of speelplekken. Qua speelplekken is er onderscheid gemaakt tussen speeltuinen (voor de jongste kinderen), speelaanleidingen in combinatie met waterberging en een speelbos. Het speelbos wordt gesitueerd in het bestaande bosje op de hoek van de Ericalaan en Wilhelminalaan.

Figuur 21. Schetsuitwerking woningen en openbare ruimte in en rond De Tuin

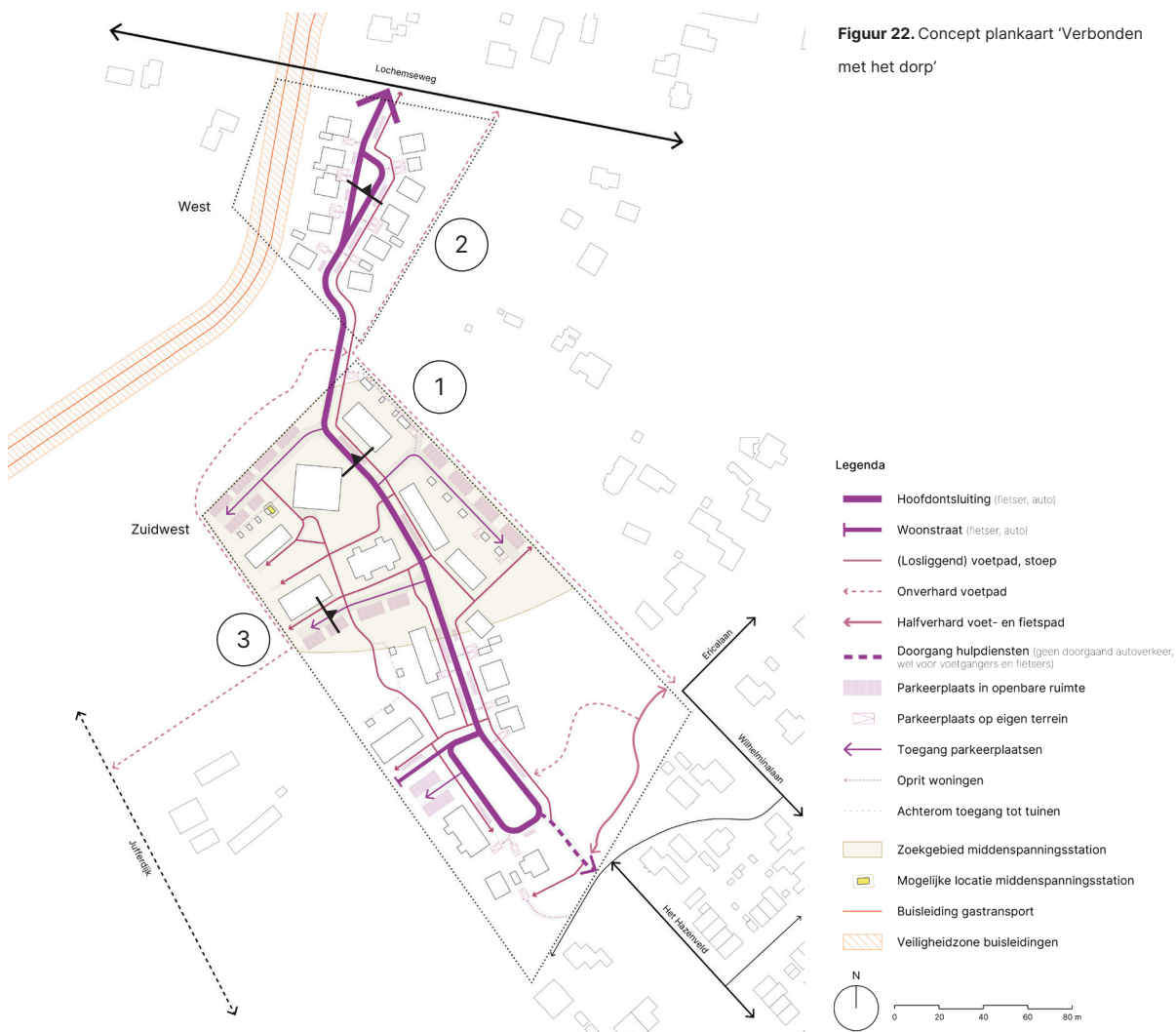


3.3 VERBONDEN MET HET DORP

Voetgangers en fietsers krijgen prioriteit in deze nieuwe buurt. Dit betekent dat inwoners weliswaar dicht bij hun woning kunnen parkeren, maar dat de openbare ruimte zo veel mogelijk ruimte biedt aan wandelen en fietsen. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk in 'parkeerkofters', 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 stedenbouwkundige visie gaat uit van één ontsluiting voor auto's - aan de Lochemseweg.

EEN BUURT DIE UITNODIGT OM TE BEWEGEN

De opzet van de wijk is zo ingericht dat wandelen en fietsen wordt gestimuleerd (volgens het STOMP-principe). In de eerste plaats worden de bestaande wandelpaden door de bosranden in stand gehouden, en worden er een aantal extra onverharde paden aangelegd. Deze sluiten aan op een netwerk van voetpaden en stoepen, en geven toegang tot bestaand en nieuw groen. De straatprofielen zijn zo ingericht dat fietsers en auto's veilig samen gaan. Door geen autoverbinding aan te leggen naar de kant van het Hazenveld en Wilhelminalaan, wordt het aantrekkelijker om ook richting de school, Hoeflo en de supermarkt te wandelen of fietsen. Vanuit een groot deel van de



buurt zijn deze voorzieningen sneller wandelend of fietsend te bereiken dan met de auto.

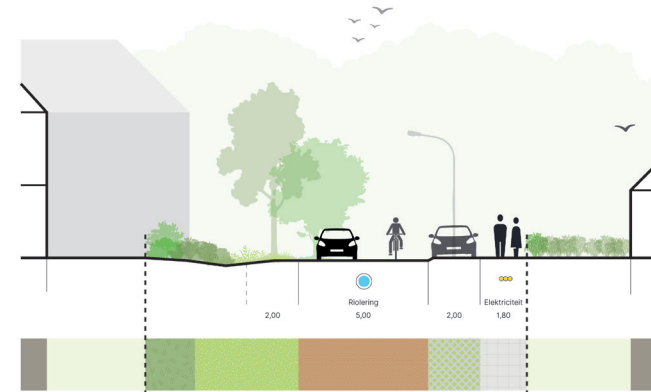
VEILIGE ONTSLUITING VOOR DE AUTO

Deze stedenbouwkundige visie gaat uit van één ontsluiting voor auto's. Bewoners en bezoekers kunnen alleen vanaf de Lochemseweg de nieuwe buurt inrijden. Vanaf hier kronkelt de ontsluiting door het plangebied. Vanaf het Hazenveld komt een verbinding waar alleen fietsers, wandelaars en hulpdiensten gebruik van kunnen maken. Personenauto's kunnen hier dus niet langs.

De startnotitie ging uit van een tweezijdige ontsluiting (zowel op de Lochemseweg als op het Hazenveld), om de nieuwe woonbuurt te verbinden met de rest van Harfsen. In het traject zijn verschillende varianten voor een tweezijdige ontsluiting langs gekomen. Drie van deze varianten zijn op de volgende pagina weergegeven. Uit de ruimtelijke analyse en reacties van inwoners komt een duidelijke voorkeur naar voren voor één ontsluiting, om een aantal redenen:

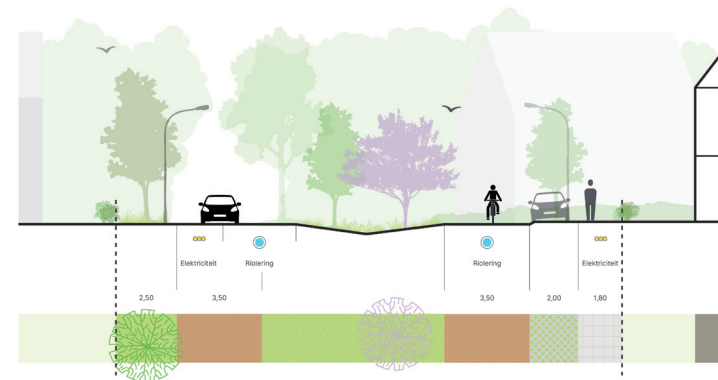
- Richting centrum en de school zorgen de loop- en fietsverbindingen al voor een goede en veilige bereikbaarheid van de nieuwe buurt. De afstanden tot die voorzieningen zijn beperkt, waardoor ze ook voor ouderen inwoners goed beloopbaar zijn.
- De supermarkt is aan de Lochemseweg en is dus via de ontsluiting op die weg ook met de auto goed te bereiken.

1



Figuur 23. Doorsnede hoofdontsluiting. Het nummer correspondeert met het nummer op de kaart op pagina 29.

2



Figuur 25. Doorsnede hoofdontsluiting met brinkje, in deelgebied West.



Figuur 24. Referentie-beelden straatbeeld

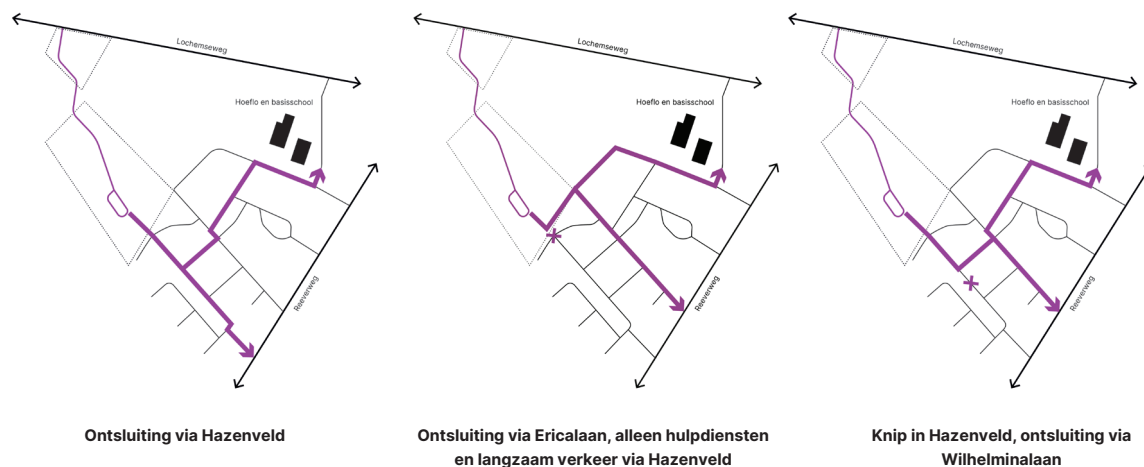


- Qua verkeersintensiteit is één ontsluiting ruim voldoende voor een woonbuurt van ongeveer 77 woningen. Ook op de Lochemseweg leidt de toename van autoverkeer door deze woningen niet tot problemen.
- De kans op sluipverkeer richting Almen neemt toe door een tweezijdige ontsluiting.
- Een ontsluiting achter de woningen aan het Hazenveld langs (richting de kruising Wilhelminalaan-Ericalaan) voegt verharding toe op een plek die juist erg geschikt is voor waterberging.

Om veilig op de Lochemseweg aan te sluiten, moet een nieuwe kruising worden aangelegd. Hier ligt mogelijk een kans om de gehele verkeerssituatie op dit stuk weg te verbeteren. Aangezien een deel van de weg al op de schop moet om de kruising aan te leggen, zou het algehele profiel aangepast kunnen worden, bijvoorbeeld om de verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers te verbeteren. De verplaatsing van de bebouwde kom behoort ook tot de mogelijkheden. De Lochemseweg is ten noorden van de locatie West in eigendom van de provincie Gelderland. Aanpassingen worden in samenwerking met de provincie verder verkend.

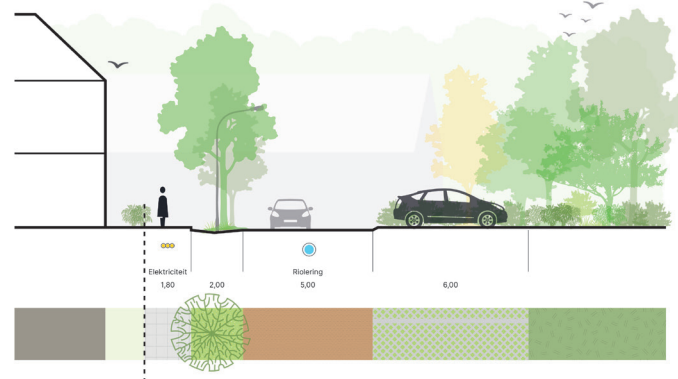
PARKEREN VLAKBIJ HUIS, MAAR ZO MIN MOGELIJK IN HET ZICHT

De straten krijgen een ruim opgezet, groen karakter. Op die manier wordt de landschappelijke ervaring ook op straat doorgezet. Dit betekent dat het aantal parkeerplekken langs de hoofd-ontsluiting tot een minimum wordt beperkt. Om parkeren toch zo dicht mogelijk bij de voordeur mogelijk te maken, kiezen we voor het clusteren



Figuur 26. Besproken alternatieven auto-ontsluiting aan de oostkant van het plan. In deze stedenbouwkundige visie gaan we niet uit van een tweezijdige auto-ontsluiting.

3



Figuur 27. Doorsnede toegang parkeerplaatsen

van parkeerplaatsen aan de randen van de woonvelden. Door dit zo veel mogelijk aan de bosranden te doen, vallen geparkeerde auto's minder op dan als dit in het open veld gebeurt. Een deel van het parkeren kan op eigen terrein worden opgelost. Het aantal parkeerplekken in de openbare ruimte betreft (conform de gemeentelijke parkeernormen) 117 plekken bij het aantal en type woningen volgens figuur 20.

INPASSING VAN ENERGIE-INFRASTRUCTUUR

Inpassing van energie-infrastructuur

De energievraag van nieuwe woningen is een belangrijk punt van aandacht in deze gebiedsontwikkeling. Door de toegenomen vraag naar energie in de bestaande woonomgeving is het noodzakelijk in een zo vroeg mogelijk stadium ruimte te bieden aan energie-infrastructuur. Voor de nieuwe woonbuurt zijn waarschijnlijk nieuwe middenspanningsstations nodig. In het plan is een zoekgebied ingetekend, met de suggestie waar een station eventueel geplaatst zou kunnen worden. Middenspanningsstations dienen op zijn minst goed landschappelijk ingepast te worden, en zo mogelijk in de architectuur van de nieuwe woningen meegenomen te worden. Om de druk op het elektriciteitsnet zo veel mogelijk te beperken, stimuleren we netvriendelijk bouwen, en bieden we ruimte voor initiatieven als een buurtbatterij.

Om de nieuwe woonbuurt veilig in te passen rond de gastransportleiding, zijn de uitgangspunten vanuit de Gasunie (zie pagina 11) meegenomen in het ontwerp. Een strook van 5 meter rond beide leidingen blijft vrij van bebouwing en wordt niet uitgegeven. Hier wordt bloemrijk grasland met een aantal geschikte struiken en boompjes gerealiseerd.

COLOFON

Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK.
Het copyright van de beelden, kaarten en foto's
berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven.
Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit
rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is
het helaas mogelijk dat informatie verouderd,
onjuist of onvolledig is. Naast data en beleid zijn
in het rapport ook observaties en uitkomsten
van gesprekken met professionals, politiek en
inwoners verwerkt. RUIMTEVOLK aanvaardt geen
enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en
juistheid van de gegeven informatie.

Bijlage: opbrengst participatie

OPBRENGST BEWONERSBIJEENKOMST 1

13 februari 2025

Welke woningen passen in Harfsen: digitalisering van opmerkingen op post-it's

- Harfsense jongeren hebben voorrang
- Huur-appartementen voor jongeren ± €750
- Meer goedkope starterswoningen
- Meer starterswoningen
- Heel belangrijk dat er zoveel mogelijk woningen komen voor jongeren
- Locatie meer geschikt voor jongeren dan ouderen vanwege ligging
- Goedkope woningen voor starters eventueel 2 of 3 laag
- Meer goedkope starterswoning
- Kleine starterswoningen want dan blijft doorstroming, 1,5 slaapkamer
- Appartement voor senioren
- Loten met kernbinding
- Doorstroming
- Het moet een geheel worden voor jong en oud
- Oud en jong door elkaar
- Alle bevolkingsgroepen en huizen door elkaar. Geen segregatie voor bijv. ouderen
- Hoe voorkomen we dat 'import' goedkope huisje koopt en vervolgen weer door doorverkoop?
- Voorkeursbeleid?
- Voorrang inwoners van Harfsen op woningen
- Doorstroming bebo-woningen, niet te veel dure eengezinswoningen
- 2 of 3 laags appartementencomplex



- Gelijkvloerse appartementen, dit kan ook dorps
- Veel appartementen nodig maar we zien geen mooi voorbeelden. Het moet passen bij Harfsen
- Wens voor kleiner wonen + kleine tuin, 2 slaapkamers (geen appartement)
- Minder dure meer goedkopere
- Kunnen er meer betaalbare woningen bij komen?

- 75 uitbreiden naar 80 of meer en dan minder in het dure segment
- Praktisch en goedkoop
- Speels en differentiatie
- Waarde van woning 'bevroren' (geen doorverkoop met winst)
- Goedkoop <€150.000
- Liever koop dan huur
- Natuurlijke uitstraling

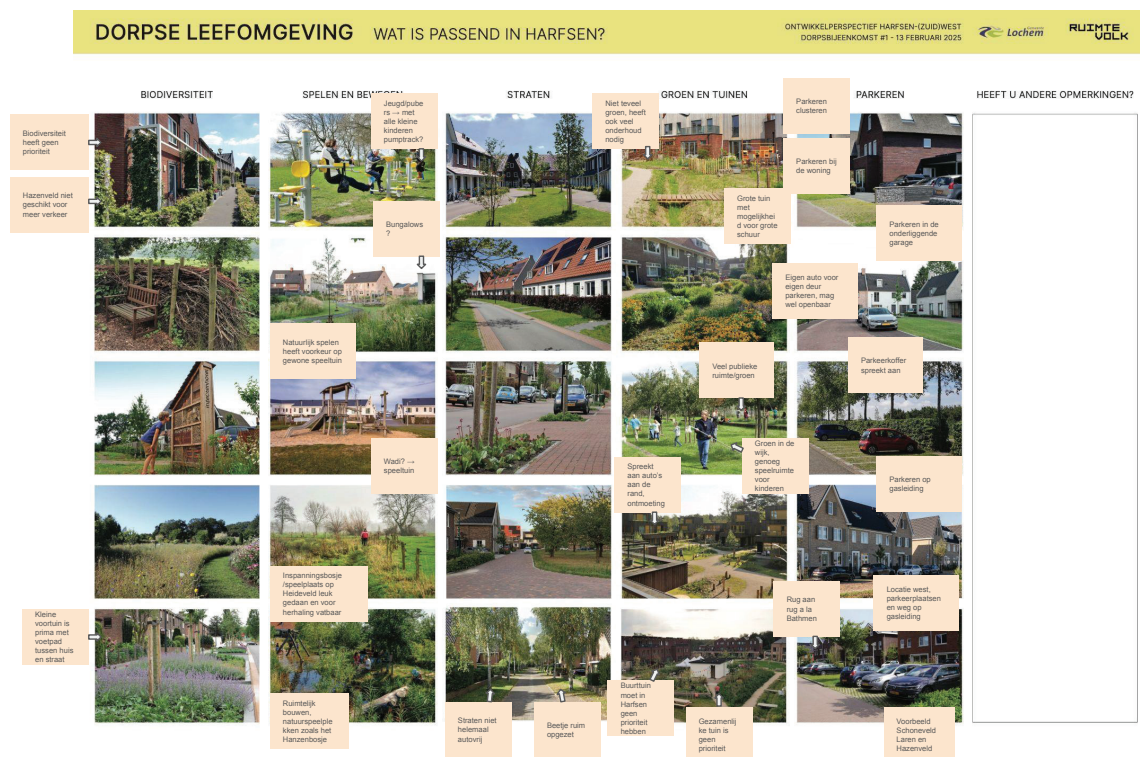
- Woningen met vrijstaande stenen garage
- Landelijke uitstraling → weinig minder steen
- Baksteen past bij Harfsen
- Baksteen landelijke stijl
- Jaren '30 woning en uitstraling + dorpskarakter
- 2 lagen en kap
- sociale huur (jongeren), Rug aan rug woningen, betaalbare koop (wat niet interessant is voor gezinnen), Seniorenwoningen (klein)
- Max 3 woonlagen, nultredenwoningen en ook aandacht voor openbare ruimte
- Laagbouw 1 verdieping plus kap
- Niet te groot, twee lagen
- Rug aan rug woningen
- Meeste sociale huurwoningen
- Meer sociale huurwoningen
- Hazenveld veilig en leefbaar houden. Geen ontsluiting langs speeltuin
- Straten niet helemaal autovrij. Minder dure segment woningen. niet te veel groen. Heeft ook voor onderhoud nodig. Dure woningen hebben we genoeg. Wat voor jonge lui te duur is
- Vragen aan de woningzoekende

Dorpse leefomgeving: digitalisering van opmerkingen op post-it's

- Bouw levensloop bestendig voor jong en oud
- Bouw vooral voor jonge huishoudens en houd rekening met kinderen (en senioren)
- Bouw voor de doorstroming
- Bouw bungalows? voor de doorstroming
- Gemengde generaties, wijk
- Locatie west, autovrije straat met parkje bij appartementen

- Verleggen 30 km. Een mooi dorpsrand van Lochemseweg maken
- Minimaal 1 parkeerplek op eigen grond, stenen huizen, bosperceel behouden, dezelfde soort straten als het Hazenveld
- Parkeergelegenheid op eigen grond, straat met stoep bijvoorbeeld zelfde als Hazenveld, 2 onder 1 kap, garage/schuur
- Parkeervakken in de straat, gemixed met groene strook, rug aan rugwoning geen tuin, clusterparkeervlakken
- Houtskeletbouw

- Vrije kavels → houtskelet
- Jaren 30 woningen
- Stenen huizen, zelfde idee als Westermarkt / Schoneveld Laren
- Ruimtelijk bouwen, natuurspeelplekken zoals het Hazenbosje
- Bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven
- Niet alleen stenen. Ook groen omdat het een dorp is.
- Gemengde generaties, behoud bos Wilhelminalaan, parkeren clusteren
- Hondenuitlaatveld



OPBRENGST BEWONERSBIJEENKOMST 2

3 april 2025

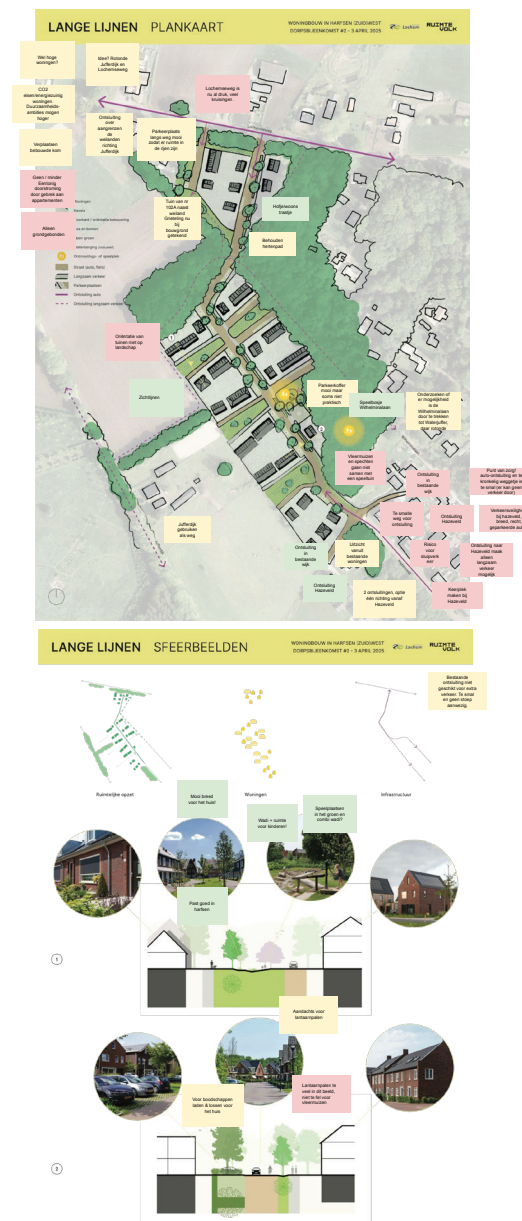
Lange lijnen plankaart: digitalisering van opmerkingen op post-it's

- Variatie in grondgebonden en appartementen
- Appartementen in het dorp
- Missen appartementen (voor meerdere doelgroepen)
- Wens vrijstaande woning gelijkvloers
- Appartementen moeten erbij
- Geen appartementen
- Appartement bij Lochemseweg geluidsdempend
- Vorige keer met grote groep jongeren over gewenste appartementen gehad. Deze mogen er zeker bij
- Meer jong en oud samen
- Voorrang Harfsenaren
- Voorrang Harfsenaren
- Er willen ook veel 'oud' Harfsenaren terugkomen
- Rekening houden met genoeg parkeren
- Mix in parkeercoffer en langsparkeren
- Parkeren + laden aan huis (camper?), kan dat ook met deze opzet?
- Aandacht voor verkeersveiligheid
- Mogelijkheid voor laden en lossen als je parkeerplekken concentreert
- Positief: ontsluiting naar Reeveeweg
- Verplicht parkeerplekken op eigen terrein? Heeft de gemeente al eerder gedaan, dicht bij huis

- Indeling past wat er al staat, overloop van akker/weiland naar wijk
- Rustige uitstraling qua woningen
- Goede materiaalkeuze huizen
- Wat blokkerig opgezet
- Eentonig
- Meer variatie in typologieën
- Is optie rijtjeswoning de achtertuin te wisselen met voortuin?
- Pluspunt: goede strook tussen de huizen
- Zorg dat Liander van te voren toezeigt dat er extra trafohuisjes komen

Lange lijnen sfeerbeelden: digitalisering van opmerkingen op post-it's

- Ook in dit plan zijn er seniorenwoningen nodig, zodat er een goede stroom van woningen komt
- Voor ouderen zit er geen eigen huis tussen Veldhoek (steunpunt)
- Betaalbaar voor jongeren
- Voorrang Harfsenaren
- Deze huizen zijn mooier dan de houten huizen
- Liever geen hout maar baksteen
- Te blokkerig, meer hofjes
- Vrijstaand en 2 onder 1 kap aan Lochemseweg
- Hogere dichtheid
- Ontsluiting naar Jufferdijk ook met zicht op toekomst uitbreiding
- Lochemseweg wordt te druk, uitsluitend voor fietsers

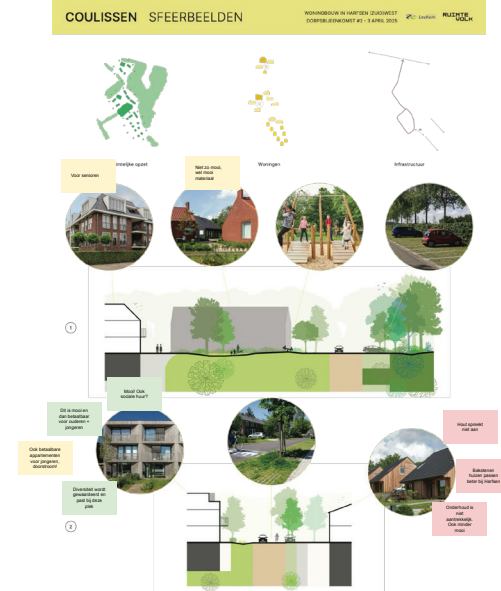
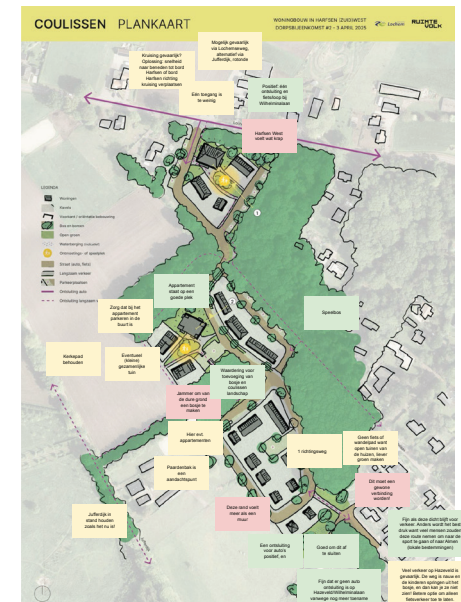


Coulissen plankkaart: digitalisering van opmerkingen op post-it's

- Appartement niet passend bij dit stuk Harfsen
- Starters, studio's 'de school' als referentie
- Jong en oud samen, positief!
- Hofjes spreken aan, gezellig
- Speels, geen rechte lijnen coulissen leuk!
- Mooie natuurlijke woonspeel omgeving
- Meer appartementen ook voor jongeren met gezamenlijke ruimtes (bijv dakterrassen)
- Liever woning (rijtje) met eigen tuin en parkeren voor de deur
- Meer woningen!
- Net als bij de 'oude' dorpsrand, de woning 1 laag met kap!
- Goed kijken naar fauna bos → beperking parkeren
- Parkeercoffer prima als het mogelijk is voor laden en lossen (bijv boodschappen)
- Verkeersveiligheid aansluiting Lochemseweg
- Houd rekening met veiligheid van kinderen (o.a. stoep)
- Voorkeur beide kanten ontsluiting
- Parkeren west-stuk niet onder de kronen v.d. bomen

Coulissen sfeerbeelden: digitalisering van opmerkingen op post-it's

- Positief van deze optie is de appartementen en het groen! Veel bouwen voor jongeren (die een tuin willen) en appartementen voor ouderen
- Architectuur moet met de tijd mee gaan, biobased etc.
- Bouw kleine woningen die niet groter kunnen worden
- Voorrang Harfsenaren
- Woning voor ouderen wat geen zorgwoning is: doorstroomwoningen
- Diversiteit in woningen maakt de wijk meer relevant
- Auto op de oprit dan maar kleinere voortuin. Baksteen stijl mooi ook voor vrijstaande/duurdere woningen



OPBRENGST BEWONERSBIJEENKOMST 3

18 juni 2025

Concept-ontwerp

- Vraag: hoe zit het met seniorenwoningen (betaalbaar / sociaal)? En jongerenappartementen uit Harfsen → combinatie gezamenlijke ruimte? logeren? Groen?
- Stimuleren dat kinderen lopend / fietsend / naar school sporthal gaan, voetpad zonder auto
- De woningen graag voor de Harfsenaren en niet voor kopers uit het westen. De mensen / jongeren moeten hier een kans krijgen
- Zouden 'jong' startende Harfsenaren en voorkant / prioriteit kunnen ontvangen op de 'starters' woningen. Een voorkeursbehandeling
- Meer woningen i.p.v. groen in openbare ruimte
- Niet: onderzoeken noodzaak auto op wandelpad naar Ericalaan. Hier gaan de voetgangers / fietsers dan niet meer veilig naar school

Onderdeel van het landschap

- Mooi plan! goed doordacht met aandacht voor bestaande bewoning & natuur
- Ik vind het ontwerp met alle ruimte voor groen, prachtig. Auto's zoveel mogelijk via de Lochemseweg, Wilhelminalaan wordt anders veel te druk

Hechte gemeenschap

- Geef voorrang aan starters / mensen met binding in Harfsen
- Balkons gericht op oosten niet wenselijk vanwege privacy
- Vrijstaande woningen en BB wisselen vanwege zon
- 2% smalle straat voor auto's ten zuiden (Heideveld)
- Diverse uitstraling. Aansluitend op Heideveld

Verbonden met het dorp

- Ontsluiting via Wilhelminalaan leidt tot ongewenst sluipverkeer (o.a. naar De Spar en de school) met de auto (i.p.v. de fiets)
- Ik ben groot voorstander van alle gemotoriseerd verkeer via de Lochemseweg laten rijden. In ieder geval niet via Wilhelminalaan (waar ik woon)
- Ontsluiting via Wilhelminalaan leidt tot onnodig sluipverkeer met auto i.p.v. fiets / wandel.
- Een weg die uitkomst op de Lochemseweg is levensgevaarlijk!!
- Verbreden bestaand wandelpad in Jufferdijk
- De ontsluiting naar het dorp zoals nu getekend is voor de omwonenden (gedupeerden) onacceptabel
- Uitrit Lochemseweg lijkt me prima. Geen uitgang richting Wilhelminalaan en Hazenveld



- Alternatief ontsluiting naar het dorp: via het eerste stukje v.h. Hazenveld Paal plaatsen op weg bij nr. 56 zodat via de Wakelweg de kern wordt bereikt. Hierdoor wordt de speeltuin op Het Hazenveld ontzien en is er een constante doorstroom voor hulpdiensten mogelijk. Hierdoor vermijd je ook het onacceptabel voor omwonenden
- Als er mogelijk een ontsluitingsweg komt via de bosrand , zal straatverlichting ernstige schade toebrengen

Samenvatting op hoofdlijnen van de reacties via de gemeentelijke projectwebsite

Inwoners hebben via de gemeentelijke website diverse reacties gegeven op het concept-stedenbouwkundig visie, variërend van positieve feedback tot zorgen en alternatieve voorstellen. Hierbij een overzicht van de reacties op hoofdlijnen:

- De voorgestelde ruimtelijke opzet met diverse mogelijkheden voor iedereen wordt positief ontvangen.
- Er is een vraag of de mogelijkheid bestaat om vrije kavels uit te geven.
- Sommige inwoners pleiten ervoor dat de ontsluitingsweg naar het Hazenveld als definitieve weg wordt ingetekend.
- Sterke negatieve reacties op de ontsluitingsweg naar het Hazenveld, met een voorstel voor een alternatieve route via een verlengde aansluiting over het eerste deel van het Hazenveld. Deze alternatieve route zou de weg vanuit de nieuwe woonwijk Harfsen-(zuid)

west doortrekken over het laatste deel van het Hazenveld (huisnummers 56 t/m 64).

- De ontsluiting via de Lochemseweg wordt positief beoordeeld.
- Zorgen over het kappen van bomen voor de realisatie van de ontsluitingsweg naar de Lochemseweg.
- Zorgen over de impact van de inrichting van de wijk op de bestaande flora en fauna.
- Er is een verwachting voor verder contact/participatie met het dorp en specifiek de directe omwonenden gedurende het vervolgproces.
- De voorgestelde appartementen (boven- en benedenwoningen) passen volgens sommigen niet bij het huidige karakter van het dorp.
- Er is een voorstel gedaan voor een andere positionering van de twee-onder-een-kapwoningen (blok sociale huur en goedkope koop).
- Het behoud van het Kerkepad (verlengde zandpad Wilhelminalaan) wordt benadrukt.
- De wens om het zandpad Wilhelminalaan te egaliseren is genoemd.
- Zorgen over de plaatsing van bebouwing/huizen dicht bij de gasleiding en het bestaande bosje.
- Zorgen dat de woningen mogelijk niet binnen de gehanteerde betaalbaarheidsgrenzen gebouwd kunnen worden.

