

Startnotitie ontwikkeling locatie 'Reeverweg-Oost' in Harfsen



Type ontwikkeling
Uitbreiding

Gemeente Lochem
Team Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling

Inhoud

Inhoud.....	2
1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Volkshuisvestelijke opgaven en ambities	3
1.3 Plangebied	3
1.4 Analyse van het plangebied.....	4
1.5 Beleidskaders.....	12
1.6 Samenhang andere ontwikkelingen/thema's in het gebied	13
2. Uitgangspunten.....	14
2.1 Stedenbouwkundig	14
2.2 Participatie en communicatie	18
2.3 Financieel (haalbaarheidsstudie).....	19
2.4 Risico's.....	19
3. Planning en proces	21
Bijlage 1: Motie en Amendement Reeveerweg-Oost.....	23
Bijlage 2: Financiële haalbaarheidsstudie (geheim)	25
Bijlage 3: Mogelijkheid van publieke gebiedsontwikkeling	26
Bijlage 4: Advies Nysingh (geheim)	27

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie Reevertweg-Oost is in de kernvisie Harfsen - Kring van Dorth aangewezen als extra Woningbouwlocatie voor Harfsen. De kernvisie geeft inzicht in de beoogde woningbouwaantallen, verdeling en toekomstige woningbouwlocaties in Harfsen. Dit omdat de woningbehoefte groot is en bewoners graag in de (eigen) kern willen wonen. Met het vaststellen van de omgevingsvisie "Krachtig en in Balans" is de locatie nogmaals bekrachtigd als plek voor ontwikkeling. Een gerichte toevoeging van woningen kan een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid, vooral waar het gaat om het voorzien in de woonbehoefte van de eigen bewoners.

Deze startnotitie biedt het kader voor de verdere planvorming en ontwerp van het betreffende gebied. Daarnaast beschrijft de startnotitie wat het project daadwerkelijk inhoudt en hoe het wordt uitgevoerd. De startnotitie laat zien welke tussenresultaten (besluiten) genomen worden en welke werkzaamheden worden uitgevoerd. Met deze startnotitie wordt de basis gelegd voor de totstandkoming van een stedenbouwkundig plan en de bijbehorende wijze van ontwikkelen.

1.2 Volkshuisvestelijke opgaven en ambities

In de kernvisie is voor Harfsen de ambitie uitgesproken om te werken aan 75 toe te voegen woningen tot 2030. Dit aantal komt bovenop al bestaande (inbreidings) projecten in het dorp (ca. 35 woningen). Om deze 75 woningen te kunnen realiseren is in de kernvisie gekeken naar uitbreidingslocaties. In de kernvisie zijn de locaties Harfsen-West en Harfsen-Zuidwest aangewezen als woningbouwlocaties. Deze twee locaties samen bieden op zichzelf voldoende capaciteit om te voorzien in de woningbouwambities uit de kernvisie.

De locatie Reevertweg-Oost is door middel van een amendement op de kernvisie als extra woningbouwlocatie aangewezen in kernvisie. Op het moment dat dit gebeurde is er geen indicatie afgegeven voor een woningbouwprogramma op de deze locatie. Tijdens de behandeling van de 'Startnotitie uitbreiding Harfsen', waar de locatie Reevertweg-Oost onderdeel van uitmaakte, bleek dat de gemeenteraad de door het college gepresenteerde invulling van de locatie (met lintbebouwing langs de Reevertweg) niet te ondersteunen. De gemeenteraad besloot dat nadere uitwerking noodzakelijk was. Er moest een nieuwe startnotitie komen voor de ontwikkeling aan de Reevertweg en dit gebied moest daarbij een aanvulling zijn op ontwikkellocaties Harfsen-West, Harfsen-Zuidwest en op de inbreidingslocaties in Harfsen. Dit is die nieuwe startnotitie.

Het voorgaande betekent dat er de nodige vrijheid is om een woningbouwprogramma te bepalen voor de locatie, aanvullend op de andere ontwikkellocaties. Om hiertoe te komen worden in deze startnotitie de mogelijkheden verkend. Dit wordt gedaan op basis van de motie en het amendement die zijn aangenomen ten tijde van de behandeling van de 'Startnotitie uitbreiding Harfsen'. De motie en het amendement zijn opgenomen in de bijlage 1 van deze startnotitie.

1.3 Plangebied

De locatie Reevertweg-Oost betreft het perceel kadastraal bekend, gemeente Almen, Sectie B nummer 3771. De gemeenteraad heeft gevraagd te onderzoeken in hoeverre de kavel direct ten zuiden van de locatie bij de woningbouwontwikkeling betrokken kan worden. Deze kavel (kadastraal bekend, gemeente Almen, sectie B nummer 1878) is in eigendom van de gemeente Lochem en kent een bosbestemming. Bovendien is de kavel onderdeel van het Gelders Natuur Netwerk (GNN). Het betrekken van de kavel voor woningbouw is alleen mogelijk als het GGN-gebied dat verloren gaat minimaal één op één gecompenseerd wordt binnen hetzelfde GGN-gebied en bij voorkeur dicht bij de locatie.

In ambtelijke gesprekken met de provincie Gelderland is duidelijk geworden dat de provincie positief is over de gedachte om een stuk van dit GGN-gebied te 'verplaatsen' naar het perceelnummer 3771. Hiermee ontstaat een kans voor een robuuste ecologische verbinding tussen de twee GGN-gebieden, hetgeen ook al door de gemeenteraad als randvoorwaarde is meegegeven in de planvorming. In principe is het daarom mogelijk het perceel te betrekken in de ontwikkeling. Als plangebied voor het vervolg van deze startnotitie wordt daarom uitgegaan van twee vorengenoemde percelen.



Figuur 1: Het plangebied, met een gemeentelijk deel en een particulier deel en de bijbehorende perceelnummers

1.4 Analyse van het plangebied

In deze paragraaf wordt het plangebied geanalyseerd. Ingegaan wordt op de volgende onderwerpen. De analyse sluit af met een conclusie.

- Ligging en begrenzing plangebied
- Water en bodem
- Landschap, cultuurhistorie en ecologie
- Mobiliteit
- Milieuaspecten

Ligging en begrenzing plangebied

Het noordelijk perceel betreft een perceel met een agrarisch gebruik (maisteelt). Het zuidelijk perceel betreft een perceel met jong (beginnend) bos. Enkele jaren geleden was de locatie nog grotendeels vrij van bos, met uitzondering van de hogere dennen aan de oostzijde van het perceel.

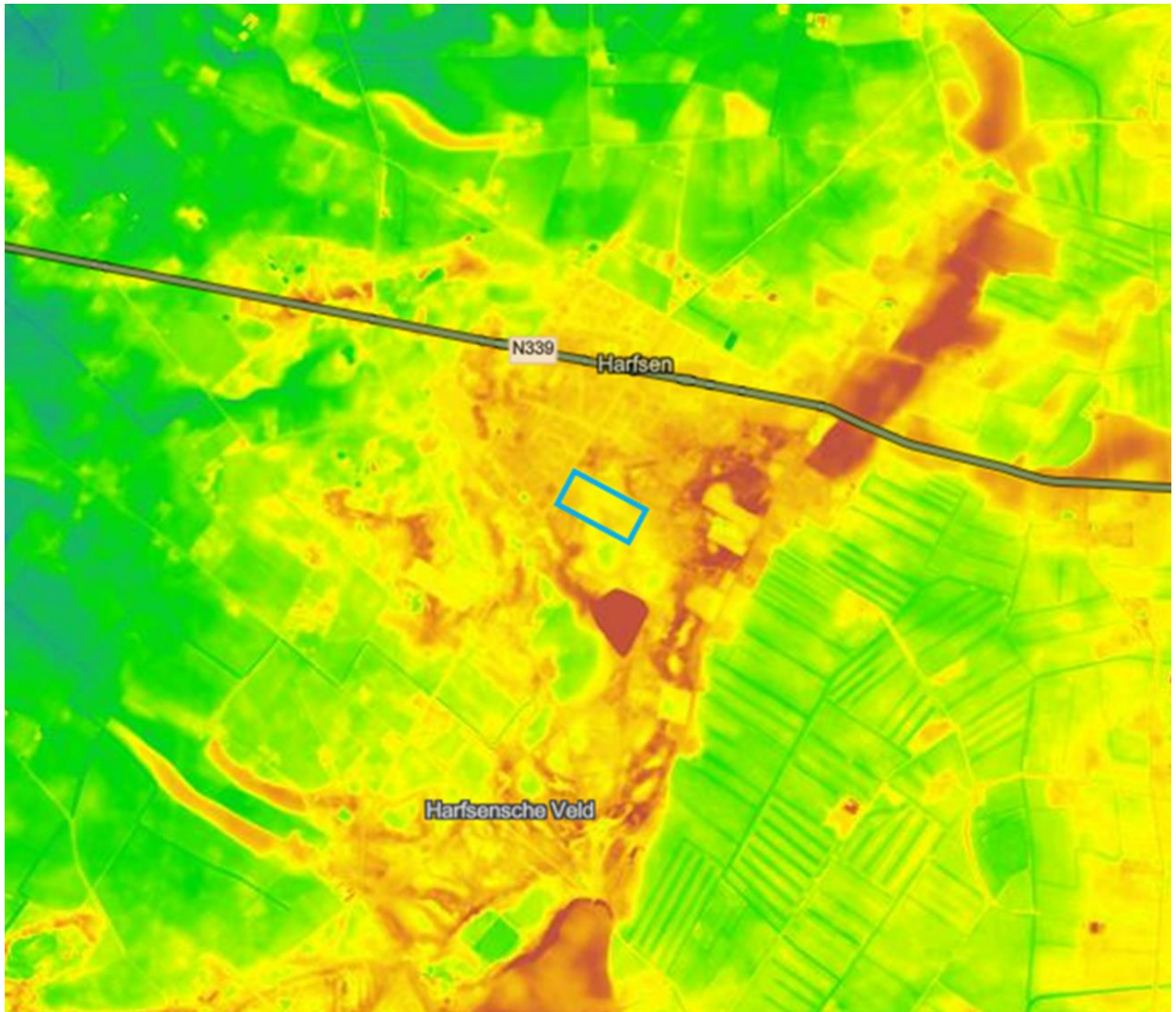


Figuur 2: luchtfoto uit 2019, het gemeentelijk perceel is dan nog grotendeels vrij van bos.

Het plangebied ligt aan de Reeveerweg en tegen het centrum van Harfsen en wordt omringd door bossen en landbouwgrond. Een toegangsweg naar de woning aan Emsbroek 5 doorsnijdt het gebied. Het gebied is in totaal 3,5 hectare groot.

Water en bodem

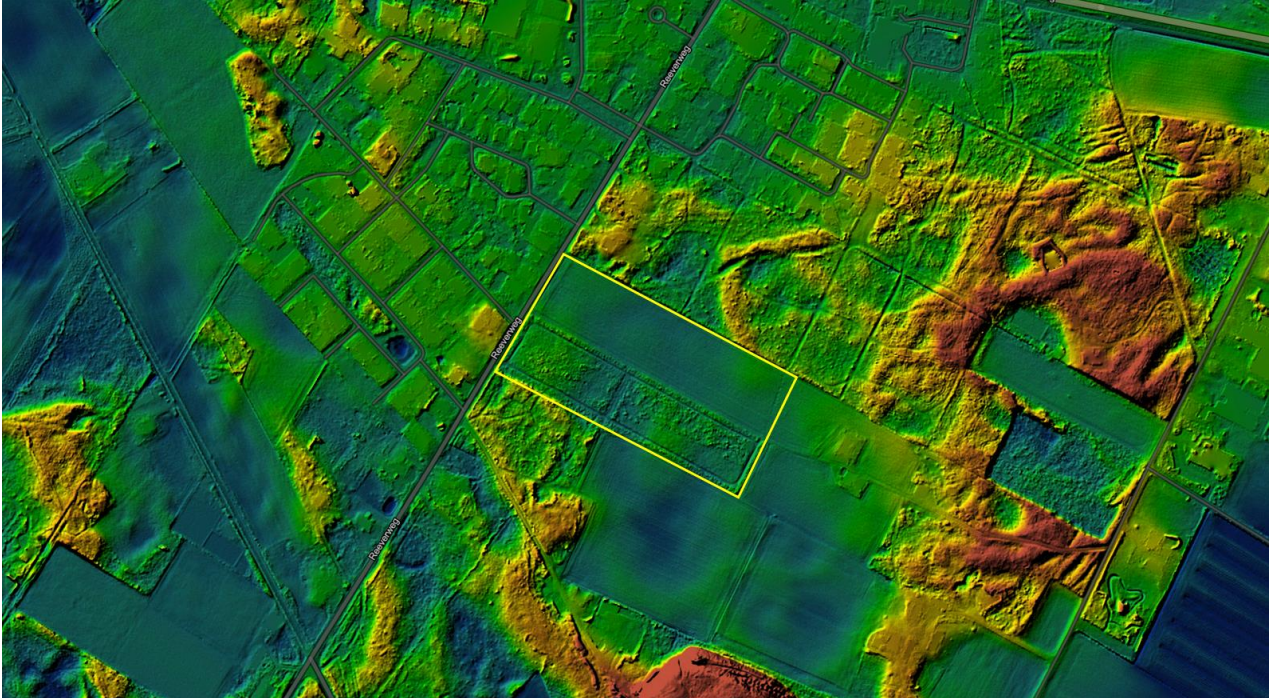
De bodem in en rondom Harfsen bestaat voornamelijk uit dekzanden die tijdens de laatste ijstijd (Weichselien) door wind zijn afgezet. Deze dekzandruggen en -laagten vormen een afwisselend reliëf, met lokale ophogingen tot ruim 13 meter boven NAP. Harfsen zelf ligt op ongeveer 11 meter boven NAP. In de lagere delen is er sprake van beekerdgronden van lemig fijn zand, die vooral langs oude beeklopen en de lager gelegen, natte broekgronden voorkomen.



Figuur 3: Hoogtekaart Harfsen en omstreken

In de afbeelding hierboven is mooi de grote zuidwest-noordoost lopende dekzandrug te zien. Aan de westzijde hiervan liggen laagtes waarin de Dommerbeek ligt. In het noorden liggen laagtes waarin de Haarbeek ligt. Aan oostzijde is duidelijk het lageregelegen gebied van het Emsbroek te zien met langgerekte, rechthoekige verkaveling. Deze geomorfologische kenmerken zorgen voor een afwisselend landschap met droge en natte zones. De hogere gronden waren vanouds geschikt voor akkerbouw, de lagere voor weide- en hooiland.

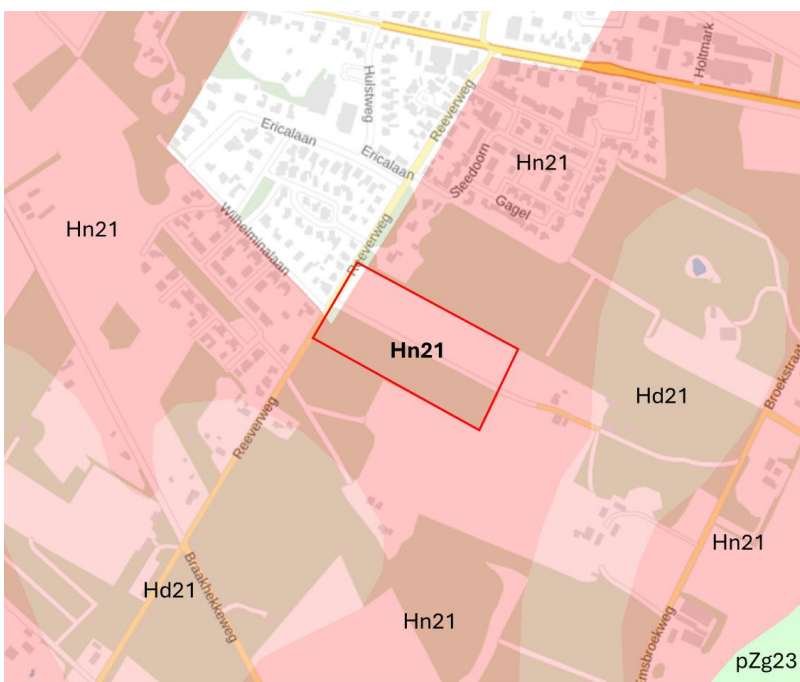
Het plangebied zelf kent ook subtiele hoogteverschillen. Het gebied loopt, vanaf de Reeveerweg gezien, eerst wat af en (verder van de Reeveerweg) weer wat op. Gemiddeld is het gebied ongeveer +10.43 NAP. Hoogteverschillen zijn beperkt tot ca. 30 cm maximaal.



Figuur 4: hoogtekaart plangebied

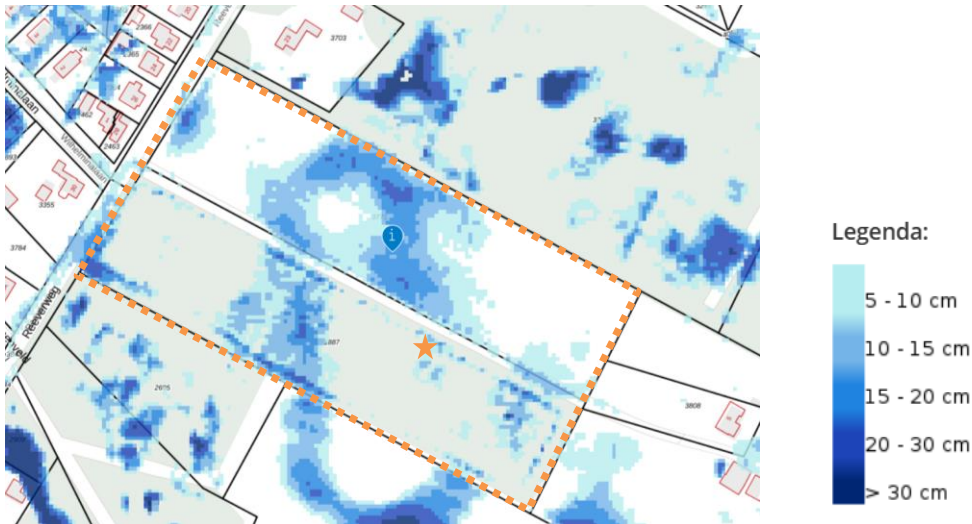
Op de afbeelding hierboven is duidelijk te zien dat het oorspronkelijk reliëf van dekzandruggen in de bossen ten noorden en zuiden van de planlocatie behouden is gebleven. Op de tussen gelegen landbouwpercelen is de bodem voor agrarisch gebruik geëgaliseerd. Zo ook op de planlocatie. Het oorspronkelijk reliëf is zo goed als verdwenen. Op het zuidelijk perceel is er nog iets meer reliëfverschil dan op het noordelijk perceel.

Er is sprake van een veldpodzolgronden (Hn21 - leemarm en zwak lemig fijn zand). Dit type grond vinden we veel op de drogere zandgronden in Oost-Nederland.



Figuur 5: Bodemkaart

De hoogteverschillen in het plangebied zien we ook terug op de waterrisicokaart. Deze kaart brengt in beeld welke delen in Nederland in meer of mindere mate wateroverlast verkrijgen in geval van een zeer zware bui. Op de kaart is de mogelijke hoeveelheid water te zien dat op straat kan komen te staan na een hevige bui. Hoe donkerder de kleur, hoe dieper het water in die straat. De kaart is gemaakt met een rekenmodel. Voor het model is een regenbui gebruikt die in het huidige klimaat eens per 100 jaar voorkomt. Het grondwater in het plangebied zit op ca. 1,20-1,30 m onder het maaiveld



Figuur 6: waterrisicokaart

De meeste schade door hoosbuien treedt op wanneer het water (over de stoepen) gebouwen instroomt. Als vervuild water op straat blijft staan, kan regenwater zich mengen met water dat terugkomt uit het riool.

Bij de invulling van de planlocatie is het zinvol om bestaande hoogteverschillen te respecteren, waardoor bijvoorbeeld de hoeveelheid grondwerk beperkt kan blijven. De hoogteverschillen en het waterrisico zijn niet dien aard dat deze beperkend zijn voor een normale invulling met woningbouw.

Landschap, cultuurhistorie en ecologie

(Historisch) gebruik gronden

Het huidige straatdorp Harfsen dankt zijn oorsprong aan de stichting van een school in 1883 in de zogenaamde Veldhoek, op een centraal punt in de marke Harfsen: de kruising Reeveerweg, Bielderweg, Lochemseweg. De school was bestemd voor de jeugd uit de Dortherhoek en het zuidelijk gelegen "Oud Harfsen", de agrarische nederzetting, die al in 14e-eeuwse stukken wordt genoemd.

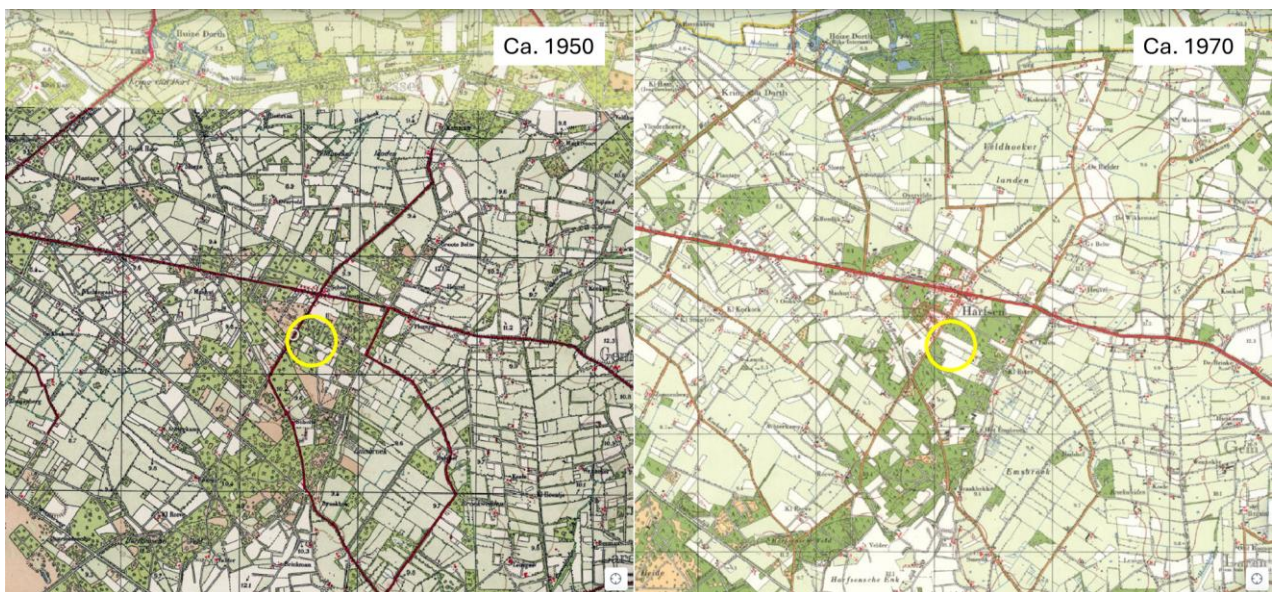
Omstreeks 1900 werd de Lochemseweg ten noorden van het oude Harfsen een steeds belangrijker verbinding in het regionale verkeer. Pas vanaf de jaren dertig van de vorige eeuw groeide de kleine buurtschap bij de school uit tot een echt dorp. In het begin gebeurde dat vooral in de vorm van lintbebouwing langs de Lochemseweg, de Reeveerweg en de Bielderweg. Er vestigden zich in Harfsen enkele winkels en bedrijfjes en kort na de Tweede Wereldoorlog werd een hervormde kerk gesticht, Ons Gebouw.

De locatie dient in het kader van de planontwikkeling nog te worden onderzocht op de eventuele aanwezigheid van onontpofte oorlogsresten.

Rond Harfsen zijn diverse cultuurhistorische elementen bewaard gebleven. Boerderijen liggen vaak op de hogere gronden (de enkgronden), terwijl weilanden zich in de natte lagere delen bevinden. Klompenpaden, zoals het Braakhekke Bultenpad, geven inzicht in de traditionele gebruiksvormen en ontsluiten het landschap voor recreatief gebruik. Kleine monumenten, stuwten en oude paden zijn sporen van eeuwenlang menselijk gebruik.



Op de topografische kaarten van het einde van de 19e eeuw is heel duidelijk te zien dat het plangebied in een heidelandschap lag. In die tijd werd de heide beetje bij beetje in ontginning genomen. Rond 1925 zie we dat de heide dichtgroeit met bos door zaailingen vanuit de aangrenzende bossen en laanbeplantingen (vooral dennen). Ook in het Emsbroek verschijnt meer bos. Voor een groot deel ook door aanplant. De totale oppervlakte aan akkerland is nog niet veel toegenomen.



Vijftig jaar later (rond 1950) is een groot deel van het heidelandschap getransformeerd tot een boslandschap. Verspreid tussen de bossen liggen nog enkel heideterreintjes. Vooral het westelijk deel van het heidegebied is ontgonnen voor de landbouw. Het areaal bos in het Emsbroek is teruggedrongen en heeft plaats gemaakt voor landbouw. De verkaveling is overal nog steeds kleinschalig. De meeste percelen zijn nog steeds omzoomd met boom- en houtsingels. De kern van het "nieuwe" Harfsen is ook al te onderscheiden.

Rond 1970 is er onder Harfsen nauwelijks nog sprake van heide. Het areaal bos is ook kleiner geworden en heeft plaatsgemaakt voor landbouwgrond. Ook Harfsen is gegroeid op plaatsen waar eerder bos en hei was.

Anno nu is het areaal bos onder Harfsen heel iets toegenomen. Harfsen zelf is nog weer verder uitgebreid. In het landschap eromheen is sprake van schaalvergroting in de landbouw, wat zich uit in grotere kavels en een aanzienlijk afname van perceelrandbeplantingen.

De vegetatie in de omgeving van het plangebied is sterk gekoppeld aan de bodem en vochtcondities. Het plangebied en de omgeving bestaat vooral uit vegetaties van droge, vaak ook wat armere zandgrond. De bossen zijn vooral (grove) dennenbossen, gemengd met wat loofboomsoorten van droge zandgronden. Maar er zijn ook wat meer gemengde bospercelen en enkele percelen puur loofbos van voornamelijk Amerikaanse eik, zomereik en beuk. In de ondergroei van met name de dennenbossen zijn nog restanten van heidevegetatie terug te vinden. In de oudere bospercelen heeft zich een humusrijke bosbodem ontwikkeld met bijhorende flora.

De bossen zijn het leefgebied van de eekhoorn, bunzing, das en rosse vleermuis. De laatste is een uitgesproken boombewonende vleermuissoort. De vogelfauna bestaat uit typische bosvogels, waaronder niet algemene soorten als bosuil, ransuil, houtsnip, grauwe en bonte vliegenvanger, fluitier, appelvink, zwarte specht en middelste bonte specht. De kleine ijsvogelvlinder en de lederschallebijter (loopkever) zijn niet algemene insectensoorten van bossen die in de omgeving van het plangebied voorkomen.



Functies in het gebied en aanwezige bebouwing

Het voorzieningenniveau in Harfsen is beperkt, maar toereikend voor de basisbehoeften van de inwoners. Er is een dorpsupermarkt aanwezig die voorziet in dagelijkse boodschappen, evenals de Beatrixschool (basisschool) en een dorpshuis Hoeflo dat fungeert als ontmoetingsplek voor bewoners. Verder zijn er enkele kleinschalige dienstverlenende bedrijven, zoals een kapper en een garagebedrijf.

Op het gebied van cultuur zijn er enkele initiatieven zoals een toneelvereniging en culturele activiteiten in het dorpshuis. Grootschalige culturele voorzieningen, zoals bioscopen en musea, bevinden zich in nabijgelegen steden zoals Deventer of Zutphen.

Sportfaciliteiten zijn aanwezig in de vorm van een sportveld, een voetbalvereniging en een kleine sporthal. Deze vervullen een belangrijke sociale functie binnen het dorp. Voor uitgebreidere sportmogelijkheden kijken bewoners uit naar omliggende kernen binnen de gemeente of daarbuiten. Het plangebied ligt zeer gunstig ten opzichte van alle bestaande voorzieningen in Harfsen.

Bestaande structuren

De belangrijkste ruimtelijke structuren in het gebied vormen de Reeveerweg (noord-zuid), met haar (historische) lintbebouwing en de omliggende bosgebieden (oost-west). De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door dorps bebouwing (laagbouw) en een kleine 'korrelgrootte'.

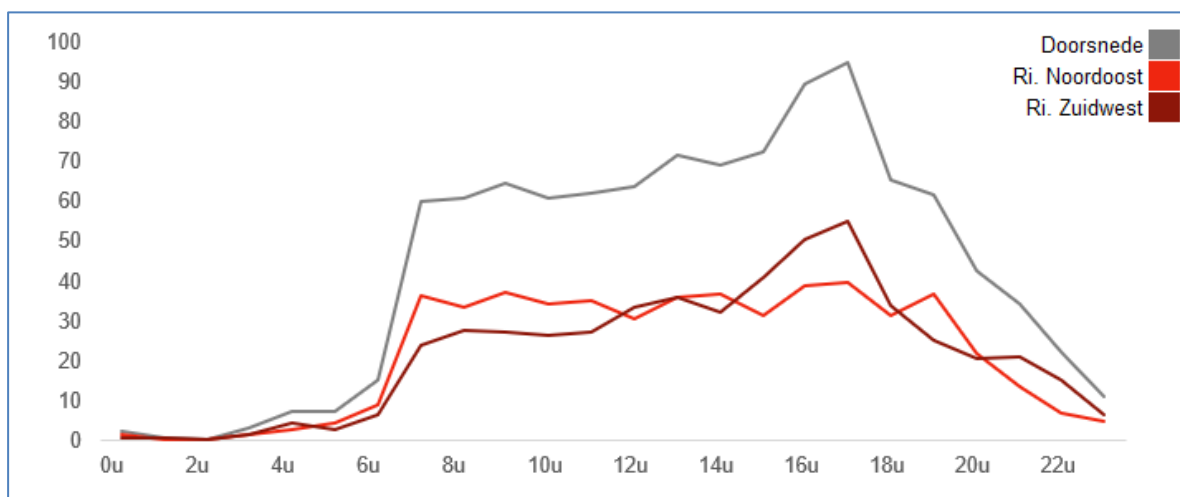
Mobiliteit, verkeer en ontsluiting.

Harfsen is bereikbaar via een regionaal wegennetwerk, met name via de N339 en lokale wegen die het dorp verbinden met Lochem, Deventer en andere omliggende dorpen. De verkeersdruk in en rond Harfsen is relatief laag, passend bij het landelijke karakter van het gebied. De Reeveerweg is net als de Lochemseweg aangewezen als 'erftoegangsweg-A'. Dat betekent dat de weg naast een verblijfsfunctie ook een ontsluitende functie heeft.

Openbaar vervoer is aanwezig. Er is een busverbinding in het centrum die Harfsen verbindt met Lochem en Deventer. Voor veel dagelijkse verplaatsingen maken bewoners gebruik van de auto. Fietsverkeer speelt echter ook een belangrijke rol, mede dankzij de aanwezigheid van diverse veilige en aantrekkelijke fietsroutes.

Bij de toekomstige woningbouwontwikkeling is het van belang om de verkeersveiligheid te waarborgen, met name rondom schoolroutes en het dorpscentrum. In dit kader is het van belang te kijken naar de mogelijkheden voor voetgangers op en langs de Reeveerweg. Deze zijn nu beperkt. In het Mobiliteitsplan van de gemeente Lochem is de ambitie opgenomen om hier meer te doen voor de voetganger. Mogelijk kan hier 'werk met werk' gemaakt worden.

Het is logisch en wenselijk om een nieuwbouwgebied te ontsluiten op de Reeveerweg met twee ontsluitingen voor onder meer de bereikbaarheid van hulpdiensten. De capaciteit van de Reeveerweg voor aanvullende woningbouw is ruim voldoende.



Figuur 7: Dit figuur laat het aantal motorvoertuigen zien op de Reeveerweg in de omgeving van het plangebied. Per dag rijden er circa 1000 auto's over de weg. Dit betekent dat er sprake is van een relatief rustige weg. In de piek van de avondspits hebben we het over gemiddeld 1,5 auto die per minuut passeert.

Een verbinding naar de Emsbroekweg is niet nodig en zelfs onwenselijk, daar deze weg gedeeltelijk een zandweg betreft.

Milieuaspecten

Milieuaspecten in projecten worden meestal in beeld gebracht in omgevingsonderzoeken. Deze zijn voor het plangebied nog niet uitgevoerd. De volgende aandachtspunten kunnen nu al wel benoemd worden:

- Ten zuidoosten van het plangebied ligt een agrarisch bouwperceel. Afhankelijk van de afstand tot toekomstige woningen kan dit bedrijf van invloed zijn op de planontwikkeling.
- Mogelijk moet er een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd in het kader van de planontwikkeling.
- Voor de locatie zijn geen bodemonderzoeken bekend. De hele locatie moet worden onderzocht op eventuele verontreinigen.
- Op het agrarische deel van de locatie gelden geen beperkingen voor toepassing van bodemenergie. Op het bosgedeelte zien we dat de aanwezige natuur 'aandachtgebied' is. Verwacht wordt dat bodemenergie toegepast kan worden op de hele ontwikkeling.

- Er moet een stikstofberekening (AERIUS-berekening) worden uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase.
- Langs de Reeferweg ligt een ondergrondse gasleiding. De locatie ligt daarnaast in de zone van een aantal andere ondergrondse gasleidingen. Er moet daarom in het kader van de planvorming advies gevraagd worden aan de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) en de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG).

Conclusie analyse

Het plangebied kent aan de hand van voorgaande analyse enkele aandachtspunten. Zo zal er voor het ontwerp van het woongebied rekening gehouden moeten worden met bestaande hoogteverschillen. Er moet een goed watersysteem worden ontworpen om het woongebied duurzaam te laten functioneren. Rekening gehouden moet worden met de bestaande gasleiding langs de Reeferweg. Onderzoek is nodig naar onontpofte oorlogsresten. Een dubbele ontsluiting op de Reeferweg is gewenst, met voldoende ruimte voor voetgangers. Tot slot is er een aantal omgevingsonderzoeken dat uitgevoerd moet worden (bodem, ecologie, stikstof eventueel geluid).

1.5 Beleidskaders

Provinciaal beleid

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het Gelders Natuur Netwerk (GNN) van de provincie Gelderland. Het GNN bevat bestaande en nieuwe natuurgebieden. GNN-gebied is beschermd en de regels rondom bescherming en ontwikkeling zijn verwoord in de omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Bij bouw- of ontwikkelplannen in dit netwerk moet er worden gecompenseerd. Dit kan onder voorwaarden grenzend aan of buiten het te ontwikkelen gebied. Hierover is een oriënterend gesprek gevoerd met de provincie Gelderland. De provincie heeft aangegeven mogelijkheden te zien om met compensatie binnen het plangebied tot een versterking van de natuurwaarden te komen. De concrete inrichting dient dan wel in samenspraak met de provincie nader onderzocht en uitgewerkt te worden.

Gemeentelijk beleid

Op dit moment heeft het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch' (met enkele dubbelbestemmingen) en 'Bos'. Kortgezegd mag de locatie alleen gebruikt worden ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf en of het in standhouden van het (jonge) bos. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken zal het omgevingsplan gewijzigd moeten worden of een vergunning (BOPA) verleend moeten worden.



Figuur 8: uitsnede uit het geldende omgevingsplan voor het plangebied (bestemmingsplan)

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 6' dient voor de beoogde woningbouwlocatie archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden om te beoordelen of ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn en/of archeologische waarden niet worden verstoord door de toekomstige bodemingrepen. De gemeente is het bevoegd gezag over de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en/of welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

Overige gemeentelijke beleidsstukken komen aan de orde in Hoofdstuk 2: Uitgangspunten.

1.6 Samenhang andere ontwikkelingen/thema's in het gebied

In Harfsen zijn er verschillende woningbouwplannen in voorbereiding en/of in uitvoering:

- De herontwikkeling van 'Lochemseweg 134 – 136", waarvoor het bestemmingsplan onherroepelijk is en een omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd,
- Harfsen-West, een particuliere ontwikkeling
- Harfsen-Zuidwest, een gemeentelijk project

Voor de laatste twee projecten stelde de gemeenteraad op 25 november 2024 een startnotitie vast. In de zomer van 2025 zijn de eerste plannen voor het gebied gereed en kan de voorbereiding voor het juridisch mogelijk maken van de plannen worden gestart. Deze woningbouwprojecten zijn van invloed op het functioneren van de lokale woningmarkt. Later in deze startnotitie wordt stilgestaan bij het aspect 'fasering'.

Het college voert op dit moment gesprekken met de eigenaar van de locatie Buitenlust, waarbij er ook verkennend wordt gesproken met de supermarkt. Er ligt geen letterlijk relatie tussen het plangebied aan de Reeferweg en de locatie Buitenlust, maar gesteld kan worden dat met de toevoeging van woningbouw het draagvlak voor voorzieningen in het dorp positief wordt beïnvloed.

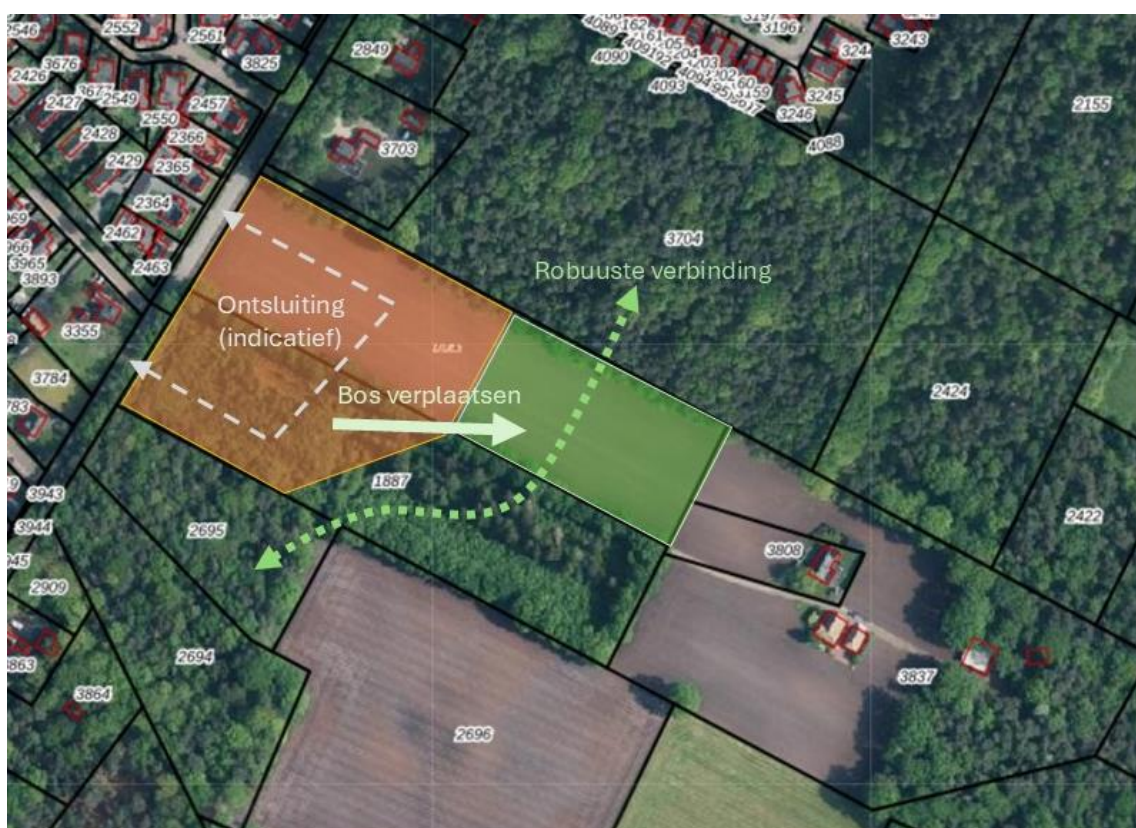
Voor de ontwikkeling van het plangebied wordt uitgegaan van woningbouw en de bijbehorende functies (spelen, wandelen, nutsvoorzieningen, etc.). Er worden geen voorzieningen, zoals winkels of scholen beoogd in het plangebied. Hierin wordt al voldoende voorzien of er is voldoende ruimte in de bestaande kern.

2. Uitgangspunten

2.1 Stedenbouwkundig

Het plangebied bestaat voor 50% uit akkerland en voor 50% uit (jong) bos, verdeeld over een zuidelijk en een noordelijk perceel. Het college is geen voorstander van het realiseren van een plan over de volledige lengte van het akkerland. De argumentatie hiervoor vindt zijn oorsprong in de kernvisie Harfsen – Kring van Dorth. Enkel met planontwikkeling op het akkerland kan niet of moeizaam stedenbouwkundige kwaliteit gerealiseerd worden. Er kan geen relatie worden gelegd met de bestaande bebouwingstructuur van Harfsen. Het is om deze redenen dat de locatie initieel afviel bij de locatiekeuzes voor Harfsen.

Het betrekken en verplaatsen van het bos/de bosbestemming lost dit op en heeft daarmee ook de nadrukkelijke voorkeur van het college. Het leidt tot een goed te verkavelen en te ontsluiten perceel met de kans op een robuuste bosverbinding tussen de twee bosgebieden.



Figuur 9 (schematisch): Het verplaatsen van het bos verbindt twee natuurgebieden en biedt ruimte voor een goed te verkavelen en te ontsluiten woongebied dat een volwaardige plaats heeft in de kern.

Het gebied biedt kansen voor uitbreiding van Harfsen met een dorps karakter. We houden rekening met:

- de relatie/afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing/landschappelijke elementen
- de relatie tussen en de maat van de bebouwde en onbebouwde ruimte (tussen, achter en voor de bebouwing)
- de relatie tussen de openbare- en privé ruimte.
- het voorkomen van lange straatwanden.
- verscheidenheid van bebouwing
- de historische lintbebouwing langs de Reeveerweg

Om dorpseigen te bouwen hebben we de volgende uitgangspunten:

- volume, massa, kaprichting en architectuur stijlen sluiten op hoofdlijnen aan bij omliggende bebouwing. We zorgen dat nieuwbouw variatie hieraan toevoegt, de individualiteit van elk huis/gebouw benadrukt wordt en een repeterend karakter van bebouwing wordt voorkomen. Dit geldt ook voor sociale woningbouw.
- Nieuwe woongebieden voegen zich naar het dorp en het landschap. Dat betekent dat nieuwe gebieden niet een volledig eigen karakter verkrijgen, maar zich bescheiden voegen naar hun omgeving. Het volume van de bebouwing en de vorm van daken zijn hierbij vaak beeldbepalend.

We onderhouden en versterken de relatie met het landschap. De relatie met het landschap is wat een dorp landelijk laat voelen. Om deze relatie goed te onderhouden of te versterken houden we rekening met de volgende uitgangspunten:

- We inventariseren belangrijke bestaande en mogelijke zichtlijnen naar het landschap en houden daar rekening mee in het ontwerp van de nieuwe woningen.
- We behouden zoveel mogelijk bestaande landschappelijke elementen zoals specifieke bomen, houtwallen, en laten het landschap binnendringen in tuintjes, weidjes, etc.
- We zorgen ervoor dat de nieuwe gemeenschappelijke of publieke buitenruimtes ook landelijk/dorps van aard zijn, ongedwongen en informeel.
- Erfafscheidingen zijn in dorpen nog vaak zacht van karakter. Schuttingen en coniferen zijn meer stads van aard en hagen of tuinbeplanting meer dorpseigen.

Parkeren dient de openbare ruimte niet te overheersen. Rijtjeswoningen met kleine tuinen maar ook appartementen geven vaak een forse parkeerdruk op de openbare ruimte en zetten daarmee het dorps beeld onder druk. Om te zorgen dat parkeren niet overheerst onderzoeken we:

- de balans tussen groen, parkeren en het woningbouwprogramma vroegtijdig
- hoe informele parkeerplaatsen zonder een strakke afbakening of parkeren op straat in te zetten waar mogelijk/passend om bij te dragen aan een dorps beeld.
- bestrating in neutrale kleuren aangezien deze in de omgeving opgaan. Expliciete kleuren vervreemden een plek van zijn omgeving en zijn daardoor niet wenselijk.

Woningbouwprogramma

De belangrijkste doelstelling is het voorzien in voldoende, kwalitatieve en betaalbare woningen voor Harfsen en de gemeente Lochem.

Qua woningbouwprogramma, typen en prijsklassen voor de kern Harfsen sturen wij op nieuwbouw voor diverse doelgroepen. Enerzijds om doorstroming te bereiken, anderzijds om in de kwalitatieve behoefte te voorzien. Afhankelijk van ruimtelijke keuzes die gedurende het planproces worden gemaakt is er naar verwachting in het gebied ruimte voor circa 40 woningen op basis van de aanname 1,7 hectare x 24 woningen per hectare. Het aantal woningen is gebaseerd op de stedenbouwkundige uitgangspunten in paragraaf 2.1 en kan in de uitwerking van de plannen aangepast worden. Het aantal van 24 woningen per hectare verhoudt zich tot de dichtheid van de voorlopige plannen voor Harfsen-(zuid)west.

Voor de woningcategorieën aan de Reeveerweg is aangesloten bij de meest recent door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwpreizen (initiatiefvoorstel). Dit leidt tot de volgende verdeling.

Aantal woningen	Categorie	Prijs ¹	Percentage	
12	Sociale huur	tot € 900,07 huur	30%	
8	Goedkope koop	Tot € 251.100	20%	
	Betaalbare koop laag	€ 251.100 t/m € 303.750		
8	Betaalbaar hoog (koop)	€ 303.750 t/m € 405.000	20%	
12	Dure koop	> € 405.000 Euro	30%	
40			100%	Totaal

Binnen bovengenoemde uitgangspunten streven we naar minimaal 30% levensloopgeschikte woningen in verschillende prijsklassen en woningtypen (grondgebonden, appartementen). Daarnaast streven we ernaar dat nog eens 30% van de nieuwbouw eenvoudig levensloopgeschikt is te maken door de bewoner, waarmee er uitvoering wordt gegeven aan de oproep van de gemeenteraad om op deze plek goed rekening te houden met ouderenhuisvesting.

Mocht het woonbeleid wijzigen voordat de grondexploitatie wordt vastgesteld, dan is het meest recente woonbeleid straks van toepassing op alle gronden binnen het plangebied. Het beleid vormt de basis voor ontwikkelafspraken met grondeigenaren.

Water

Water en klimaataspecten zijn van groot belang en dienen daarom vanaf het begin van het ontwikkelproces betrokken te worden. Hierbij maken we gebruik van de informatie uit de analyse. Volgens het gemeentelijk Rioleringsplan 2021 -2025 dient het afvalwater van de nieuwe woningen gescheiden ingezameld van hemelwater te worden. De waterhuishouding van nieuw toe te voegen verharding dient daarbij binnen het plangebied ingevuld te worden (waterneutraal ontwikkelen). Om wateroverlast te voorkomen hanteren we de regels van het waterschap voor berging. Een Watertoets wordt opgesteld om een goed functionerend watersysteem te garanderen.

Energie & duurzaamheid

In onze hele gemeente speelt op dit moment het probleem van netcongestie. Ook in Harfsen. Bekend is dat netbeheerder Liander plannen voorbereidt om het net rond Harfsen te verzwaren. Dit zal waarschijnlijk nodig zijn om nieuwbouw in het plangebied mogelijk te maken. De verwachting is dat de netverzwaring heeft plaatsgevonden op het moment dat er woningen gebouwd worden. Zie hiervoor ook het deel "planning en proces" in deze startnotitie. We studeren mede hierom op netbewuste woningbouw. Dit is door Tennet en Liander als volgt gedefinieerd:

"Stimuleren van slimmere (collectieve) warmteoplossingen om de nieuwbouw te realiseren. Door andere concepten bij nieuwbouw toe te passen wordt ruimte vrijgespeeld op het net. Hierbij kan gedacht worden aan gebouwen met een lagere stroomvraag, centrale warmteoplossingen en slimme systemen die lokale opwek, gebruik en opslag balanceren waardoor pieken op het net gereduceerd worden. Met betrekking tot circulariteit zal voor de nieuwbouw gestreefd worden naar een grotere rol voor circulair en conceptueel bouwen."

De analyse liet daarnaast zien dat er mogelijkheden liggen voor bodemwarmte.

¹ Prijspeil 2025. Het gaat in beginsel om prijzen voor koopwoningen. Voor de realisatie van sociale huurwoningen is de woningbouwcorporatie IJsseldal de meest logische partner. Als blijkt dat er huurproducten gewenst zijn, naast sociale huurwoningen, wordt hierbij aangesloten bij de betaalbaarheidscategorieën zoals die ook voor koopwoningen geldt.

Klimaat

Volgens het Klimaatadaptatieplan 2021-2025 dient nieuwbouw klimaatbestendig te zijn zodat klimaatverandering in de toekomst niet tot overlast leidt. Bij het nieuwe ontwerp dient er aandacht te zijn voor een groene inrichting, schaduw, hittestress en biodiversiteit.

Leefomgeving, groen, natuur en cultuur

De planlocatie ligt in een door bebossing omringd gebied. De beoogde woningbouw dient aan te sluiten bij het groene karakter van deze beboste omgeving. In het biodiversiteitplan 'Lochem natuurlijk' wordt aangegeven dat Lochem inzet op de versterking van de biodiversiteit. Dat betekent dat bij elk project, plan of ontwikkeling met een effect op ruimte vooraf moet worden nagedacht hoe het bijdraagt aan versterking van biodiversiteit. Hiervoor wordt gestart met een ecologische QuickScan om te beoordelen of beschermde soorten aanwezig zijn en welke maatregelen nodig zijn om negatieve effecten te voorkomen en hoe mogelijke negatieve gevolgen zo te compenseren zijn, dat de biodiversiteit er tóch op vooruitgaat.

Uitgegaan wordt van een natuur-inclusieve uitvoering van zowel de gebouwen als de groene omgeving. Dit betekent een groeninrichting die gericht is op de versterking van de biodiversiteit, aansluitend op flora en fauna die in de nabije omgeving (potentieel) voorkomt. Klimaatadaptatieve maatregelen kunnen worden uitgevoerd op een manier dat deze ook zorgen voor een versterking van de biodiversiteit.

Bij de planvorming dient rekening gehouden te worden met de bescherming van bestaande waardevolle houtopstanden. Dit houdt in dat bij werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone vanuit de wettelijke zorgplicht nader boomonderzoek moet plaatsvinden naar de haalbaarheid van het plan en de maatregelen (conform Richtlijn Bomen Effect Analyse van CROW/Bomenstichting en het Handboek bomen 2022 van het Normeninstituut bomen). Daarnaast zijn de afstanden van bouwvlakken tot de bestaande houtopstanden een belangrijk aandachtspunt, voor het realiseren van een prettig woonklimaat. We willen overlast van bestaande houtopstanden (o.a. door schaduw, vocht, wortel- opdruk, bladval) zoveel mogelijk voorkomen.

Nieuwe groenstructuren leggen we vast in een beeldkwaliteitsplan. De beoogde beeldkwaliteit bepaalt het benodigde ruimtebeslag voor groen en bomen. Vanaf de start van de planvorming houden we hier rekening mee.

Bij het uitwerken van het gebied dient rekening gehouden te worden met een gezonde leefomgeving. Aansluitend bij de woonzorgvisie zal gestuurd worden naar een opzet waarbij een (inclusieve) buitenruimte uitnodigt om te ontmoeten en te bewegen. Dit om goed Noaberschap en omzien naar elkaar in de nieuwe woonomgeving te stimuleren.

Verkeer en parkeren

De (dubbele) ontsluiting van het nieuwe woongebied vindt plaats via de Reeveerweg. Samen met stakeholders, deskundigen en aanwonenden wordt onderzocht wat de meest gewenste en haalbare ontsluiting van het woongebied wordt. Belangrijk uitgangspunt daarbij is een goede bereikbaarheid voor essentiële diensten, zoals nood- en hulpdiensten, maar ook goede toegankelijkheid voor minder validen, logistiek en vuilophaaldiensten.

Bij de nadere planuitwerking van het nieuwe woongebied moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Uitgangspunt is dat deze zoveel mogelijk op eigen terrein gerealiseerd worden en beperkt in de openbare ruimte. Hiervoor wordt in beginsel uitgegaan van de parkeernormen uit onze Nota parkeernormen (2021). Bij de nadere uitwerking en inrichting van de openbare ruimte zal aangesloten worden bij het Mobiliteitsplan (2022), waar onze uitgangspunten voor de verschillende deelnemers aan het verkeer vermeld staan.

Beheer openbare ruimte

In het beheerplan voor de openbare ruimte (IBOR) zijn de ambities voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte in onze gemeente vastgelegd. Bij de ontwikkeling van de nieuwbouwplannen aan de Reeferweg wordt toekomstig ruimtelijk beheer integraal bij de planontwikkeling meegenomen. Hierbij wordt teruggegrepen op de principes uit het IBOR-plan. Gedurende de ontwerpfasen zal een raming van de te verwachte beheerkosten van de toekomstige openbare ruimte in beeld gebracht worden. Aangezien deze openbare ruimte na realisatie waarschijnlijk aan de gemeente wordt overgedragen geldt als uitgangspunt dat er materialen worden toegepast met een lage beheerfrequentie.

Beeldkwaliteit

De beoogde woningbouwlocatie ligt nu in een gebied waarvoor geen welstandcriteria gelden. Om sturing te geven aan de verschijningsvorm van de woningen en de ruimtelijke kwaliteit, worden beeldkwaliteitscriteria opgesteld voor de nieuwbouw en de toekomstige openbare ruimte. Dit om de kwalitatieve samenhang van de nieuw te bouwen woningen te borgen. In de vergunningfase worden bouwinitiatieven hieraan getoetst voordat deze worden vergund.

2.2 Participatie en communicatie

Participatie en communicatie maken een belangrijk onderdeel uit van het proces om te komen tot een nieuw ontwerp voor de beoogde woningbouw. Hiervoor hanteert de gemeente de principes van de notitie 'Participatie in Lochem' en 'Samen buurt maken'. Participatie en communicatie maken een belangrijk onderdeel uit van het proces om te komen tot een nieuw ontwerp voor de beoogde woningbouw.

Wie is verantwoordelijk voor de participatie?

Op dit moment is nog niet duidelijk wie primair verantwoordelijk zal zijn voor participatie. Dit hangt af van welke ontwikkelafspraken met derden gemaakt kunnen worden. Daarom wordt voor deze startnotitie rekening gehouden dat de volledige participatie bij de gemeente terecht komt, tenzij er later in het proces aanvullende afspraken kunnen worden gemaakt.

Wat is het participatiedoel?

Participatie gedurende het planproces heeft tot doel draagvlak te verkennen, wensen en aandachtspunten op te halen en belangen en ideeën van belanghebbenden te wegen om de kwaliteit van het op te stellen stedenbouwkundig plan en/ of een betere inpassing van de ontwikkeling in de omgeving te komen.

Wat is de ruimte voor inbreng?

Belanghebbenden krijgen de ruimte om wensen, ideeën en aandachtspunten in te brengen gedurende het proces om te komen tot een ambitierichting voor de woningbouwontwikkeling (positie, hoogtes, ontsluiting, inpassing, beeldkwaliteit bebouwing etc.). Inwoners en andere belanghebbenden krijgen de mogelijkheid mee te denken / te reageren op de uitwerking naar een stedenbouwkundige plan en de inrichting van de openbare ruimte.

Met welke doelgroepen/stakeholders gaan wij in gesprek?

Op dit moment wordt in ieder geval gedacht aan de volgende groepen:

- Huidige inwoners van Harfsen.
- Toekomstige bewoners (voor een groot deel overlap met doelgroep hiervoor). Dit is een lastig te 'vangen' doelgroep, omdat deze op dit moment nog niet bekend zijn. Gedurende het proces wordt onderzocht hoe het plan aan kan sluiten bij de wensen van de beoogde doelgroep(en).
- Provincie Gelderland. Vanwege de aanwezigheid van de gedeeltelijke GNN-status van het gebied, zal de provincie betrokken worden bij de ontwikkeling alsook de invulling van de compensatie.
- Waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap is als regionaal overheidsorgaan verantwoordelijk voor de waterhuishouding in onze gemeente en zal gedurende het proces nadrukkelijk betrokken worden om te komen tot een klimaatbestendige inrichting van het gebied.
- Corporatie IJsseldal. Mogelijk worden zij eigenaar van de nieuwe sociale huurwoningen in het woongebied.
- Plaatselijk Belang Harfsen

Als indirect belanghebbenden zien we:

- Pers

In hoofdstuk 3 is op hoofdlijnen in beeld gebracht hoe en wanneer bewoners geïnformeerd en betrokken worden gedurende iedere processtap om te komen tot een stedenbouwkundig plan voor het gebied. Gedurende het ontwerpproces zal actief gecommuniceerd worden. Dit wordt verder uitgewerkt in een communicatie- en participatieplan.

2.3 Financieel (haalbaarheidsstudie)

In de (geheime) bijlage 2 is een financiële haalbaarheidsstudie opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie. Uit deze studie blijkt dat de ontwikkeling van het gebied een tot een positief exploitatieresultaat leidt. Het omzetten van landbouwgrond en bosgrond naar woningbouw betekent een waardesprong voor de eigenaren ten opzichte van het huidige gebruik. De financiële haalbaarheidsstudie is een verplichting op basis van de Nota grondbeleid 2023. In dit beleidsstuk wordt beschreven welke rol de gemeente voor zichzelf ziet in gebiedsontwikkelingen.

2.4 Risico's

Risico 1: Uitkomsten omgevingsonderzoeken

In alle ruimtelijke plannen is er een mogelijkheid dat omgevingsonderzoeken resultaten opleveren die strekken tot aanpassing van de plannen. Voor de het plangebied zijn er op voorhand geen bijzondere uitkomsten te verwachten.

Risico 2: Er is (nog) geen overeenstemming met de projectontwikkelaar

Gesprekken die gevoerd zijn met de betrokken projectontwikkelaar hebben nog niet geleid tot zicht op ontwikkelafspraken. Naast de ontwikkelaar is er ook de grondeigenaar. De grondeigenaar laat zich door de projectontwikkelaar vertegenwoordigen in gesprekken met de gemeente.

Het college wil na vaststelling van deze startnotitie opnieuw de mogelijkheden verkennen om samen met de ontwikkelaar tot ontwikkelafspraken te komen. Het risico dat er ook, na vaststelling van deze startnotitie, geen overeenstemming komt met de ontwikkelaar, kan worden ondervangen door gebruik te maken van de mogelijkheid van gebiedsontwikkeling via het publiekrechtelijk spoor. Bij gebiedsontwikkeling via het publiekrechtelijk spoor verleent de gemeente vergunningen die woningbouw mogelijk maken op deze plek met kostenverhaalsregels. Op deze manier verhaalt de gemeente de kosten die zij moet maken voor bijvoorbeeld infrastructuur en plankosten op de grondeigenaar, terwijl zij regie blijft voeren over de ruimtelijke invulling van de locatie. In **bijlage 3** leest u meer over de mogelijkheid voor een publieke gebiedsontwikkeling en het verschil met gebiedsontwikkeling via een overeenkomst. De financiële haalbaarheidsstudie (**bijlage 2**) toont aan dat ook dit spoor leidt tot een positieve waardeontwikkeling van de grond voor alle partijen.

Bovenstaande is overeenstemming met het onafhankelijk advies dat wij opvroegen bij Nysingh. Hier willen wij opvolging aangeven. Dit advies is te vinden in **bijlage 4 (geheim)**.

Risico 3: verzadiging van de markt

Hoewel de woningmarkt momenteel zich onder grote spanning bevindt zijn er wel degelijk grenzen aan de hoeveelheid extra woningen dat een dorp als Harfsen in korte tijd aankan. Zoals eerder in deze startnotitie is beschreven is berekend dat er in Harfsen behoefte is aan de toevoeging van 75 woningen tot 2030. Woningen in het plangebied aan de Reeveerweg zijn extra woningen voor Harfsen. Als deze woningen worden gebouwd en verkocht gelijktijdig met de andere plannen voor Harfsen, dan zal dit er waarschijnlijk toe leiden dat veel woningen verkocht worden aan mensen zonder sociale en economische binding met het dorp.

Dit risico kan worden beperkt door goed te faseren. Het college stelt daarom voor om voor de ontwikkeling van het plangebied te koersen op de periode 2029-2031. Op dat moment is het de bedoeling dat de het gros van de woningen in de plannen Harfsen-West en Harfsen-Zuidwest zijn verkocht. De ontwikkeling van

dit plangebied kan dan in tijd aansluitend worden ontwikkeld. Het plangebied kan daarmee bovendien een bijdrage leveren aan de nog uit te werken ambitie om te groeien naar 40.000 inwoners tussen 2030 en 2040, zoals beschreven in de omgevingsvisie.

3. Planning en proces

Proces op hoofdlijnen

Het proces om te komen tot de beoogde woningbouw wordt projectmatig opgepakt en vindt via de volgende stappen plaats:

1. Initiatiefase : Startnotitie
2. Definitiefase : Ruimtelijke visie
3. Ontwerpfase : Stedenbouwkundig plan (incl. beeldkwaliteit)
4. Vorbereidingsfase : Formele procedure
5. Realisatiefase : Realisatie woningbouw en inrichting openbare ruimte
6. Nazorgfase : Beheer openbare ruimte

Het project start met vaststelling van de startnotitie door de gemeenteraad. Op basis van hiervan wordt een ruimtelijke visie voor het nieuwe woongebied uitgewerkt. De ruimtelijke visie doet globale uitspraken over de stedenbouwkundige mogelijkheden in het gebied en geeft een eerste richting voor de nieuwe ontwikkeling. Na participatie over nog te bepalen ontwerpkeuzes (zoals bv. ontsluiting, parkeren, verbindingen, oriëntatie bebouwing, water en groen etc.) wordt de visie uitgewerkt naar een concept-stedenbouwkundig plan. Hierin worden de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en ambities beschreven waaraan het nieuwe ontwerp aan moet voldoen (wensen en eisen). Dit plan wordt met inwoners en belanghebbenden besproken in een bewonersbijeenkomst.





Tot slot wordt het conceptplan uitgewerkt tot een concreet stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. In deze fase wordt ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Inwoners worden daarbij gevraagd mee te denken over de sfeer en invulling van de openbare ruimte. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan door de raad, kan het plan vertaald worden in een juridisch bindend document.





De globale planning is dat in 2026 het stedenbouwkundige plan opgeleverd wordt. In 2028 vindt de procedure (wijziging omgevingsplan en/of BOPA) plaats. Het is de verwachting dat de woningen dan vanaf 2029 gebouwd kunnen worden, e.e.a. afhankelijk van eventuele beroepsprocedures en/ of aansluitmogelijkheden op het elektriciteitsnetwerk. Onderstaande planning geeft een indicatie zoals de doorlooptijd er uit zou kunnen zien.

Fase	Product / activiteit	Besluit*	Participatie	Inspraak**	
Initiatief	Startnotitie (incl. gebiedsanalyse, financiële haalbaarheidsstudie + beschikbaar stellen voorbereidingskrediet*)	Raad	Nee	Ja	Q3-2025
	Intentieovereenkomst (optioneel)	B&W			Q4-2026
Definitie	Opstellen ruimtelijke visie (globaal)				Vanaf Q1 - 2026
	Bewonersbijeenkomst(en)/digitale raadpleging: toelichting ruimtelijke visie plangebied en ophalen wensen & aandachtspunten		Ja		
	Ruimtelijke visie/kaderstelling voor verdere uitwerking				
Ontwerp	Uitwerken conceptplan op hoofdlijnen				Q2 – 2026
	Bewonersbijeenkomst(en)/digitale raadpleging: toelichting conceptplan en input ophalen over de (beeldkwaliteit van) de buitenruimte		Ja		
	Stedenbouwkundig plan + grondexploitatie	Raad		Ja	Q4 2026
	Besluit wel/niet afzien adviesrecht BOPA of bevoegdheid vaststellen Omgevingsplan delegeren aan college	Raad			
	Anterieure overeenkomst (optioneel)	B&W			
Vorbereiding	Opstarten ruimtelijke procedure				Q2 2027
	Ruimtelijke procedure	B&W/ Raad			Q1-2028

** Onder 'inspraak' wordt verstaan inwoners en belanghebbenden de kans bieden hun mening te uiten bij de behandeling van het voorstel door de gemeenteraad aan een beeldvormende tafel.

Bijlage 1: Motie en Amendement Reevertweg-Oost

MOTIE	
Raadsvergadering:	25 november 2024
Titel van de motie:	Ontwikkelkansen Reevertweg-Oost
Agendapunt:	Startnotitie Harfsen
De motie wordt ingediend door: Mede-indieners:	   
<p>De gemeenteraad van Lochem in vergadering bijeen, gehoord de overwegingen,</p> <p>Stelt vast dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De locatie Reevertweg-Oost door middel van een amendement door de gemeenteraad is toegevoegd aan de Kernvisie Wonen Harfsen-Kring van Dorth. 2. In de kernvisie geen indicatie is opgenomen voor het woningbouwprogramma voor deze locatie. 3. Het in de voorliggende startnotitie opgenomen woningbouwprogramma voor de locatie Reevertweg-Oost mager is en nadere uitwerking behoeft. 4. Er in Harfsen grote behoefte is aan woningen voor verschillende doelgroepen waaronder jongeren. 5. De locatie door de ligging in de nabijheid van voorzieningen (OV, supermarkt) zich goed leent voor de huisvesting van ouderen. 6. De ontwikkeling van de locatie een kans is voor het realiseren van een ecologische verbinding tussen de twee aangrenzend GNN gebieden. 7. De vorm van de locatie (een langgerekt kavel, één ontsluiting, aan een korte zijde, risico lichthinder vertrekkende auto's) specifieke eisen stelt aan de planontwikkeling. 8. De kavel, direct grenzend aan de locatie Reevertweg-Oost (zuidzijde), GNN gebied, gemeente eigendom is. <p>Vindt het belangrijk dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Voor de locatie Reevertweg-Oost een evenwichtig plan wordt ontwikkeld uitgaande van de kansen en randvoorwaarden en aansluitend op de woningbehoefte in Harfsen. 2. Er terdege rekening wordt gehouden met de grote woningbehoefte van Harfsen. 3. Wordt onderzocht of en in hoeverre de kavel direct ten zuiden van de locatie bij de planontwikkeling betrokken kan worden en kan bijdragen een optimalisatie van het plan. 4. De uitvoering van de startnotitie Reevertweg-Oost goed wordt afgestemd op de uitvoering van startnotitie Harfsen. <p>We dragen het college op:</p> <p>Een Startnotitie aan de hand van deze kansen, randvoorwaarden en uitgangspunten voor de planontwikkeling op te stellen en uiterlijk in Q2 2025 aan de gemeenteraad ter vaststelling aan te bieden voor de locatie Reevertweg-Oost.</p> <p>En gaat over tot de orde van de dag.</p>	
Besluit:	Aangenomen (21V-2T)
Datum besluit:	25 november 2024

AMENDEMENT	
Raadsvergadering:	25 november 2024
Titel van het amendement:	Reeverweg-Oost
Agendapunt:	Startnotitie Harfsen
Het amendement wordt ingediend door: Mede-indieners:	   
<p>De gemeenteraad van Lochem in vergadering bijeen, gehoord de overwegingen,</p> <p>Stelt vast dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De locatie Reeverweg-Oost door middel van een amendement door de gemeenteraad is toegevoegd aan de Kernvisie Wonen Harfsen – Kring van Dorth. 2. In de kernvisie geen indicatie is opgenomen voor het woningbouwprogramma voor deze locatie. 3. Bij de beeldvormende tafel over de Startnotitie uitbreiding Harfsen van 21 oktober 2024 er discussie was over het door het college voorgestelde programma van enkele woningen langs de Reeverweg en werd geopperd het programma voor deze locatie nader te bezien. <p>Vindt het belangrijk dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het college de gelegenheid krijgt in een separate Startnotitie een voorstel voor te leggen aan de raad voor de invulling en randvoorwaarden voor planontwikkeling voor de locatie Reeverweg-Oost. 2. De planontwikkeling van Reeverweg-Oost een aanvulling is op de planontwikkeling op de locaties Harfsen-West, Harfsen-Zuidwest en op de inbreidingslocaties. 3. De specifieke kenmerken van de locatie uitgangspunten én kansen zijn voor de planontwikkeling. 4. De ecologische verbinding van de GNN gebieden direct aansluitend op de locatie een onderdeel is van de planontwikkeling. <p>Besluit:</p> <p>Oorspronkelijk beslispunt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De 'Startnotitie ontwikkeling uitbreiding Harfsen' vast te stellen als kader voor verdere planontwikkeling. <p>Te vervangen door:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De 'Startnotitie ontwikkeling uitbreiding Harfsen' vast te stellen als kader voor verdere planontwikkeling voor de locaties Harfsen-West en Harfsen-Zuidwest 2. Het college opdracht te geven voor de locatie Reeverweg-Oost een separate Startnotitie op te stellen en in q2 2025 ter vaststelling aan te bieden aan de raad. 	
Besluit:	Aangenomen (23V-0T)
Datum besluit:	25 november 2024

Bijlage 2: Financiële haalbaarheidsstudie (geheim)

Bijlage 3: Mogelijkheid van publieke gebiedsontwikkeling

Er is een belangrijk verschil tussen publieke en private gebiedsontwikkeling onder de inmiddels geldende Omgevingswet.

Bij **private** gebiedsontwikkeling sluiten gemeenten en ontwikkelaars vaak anterieure overeenkomsten af. Dit zijn vrijwillige afspraken die gemaakt worden tussen een gemeente en een grondeigenaar vóóordat de gemeenteraad het omgevingsplan² vaststelt. Hierin worden onder andere afspraken gemaakt over kostenverhaal, inrichting van de openbare ruimte en fasering. Deze aanpak biedt ruimte voor maatwerk en samenwerking. De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast, maar is niet direct partij bij de overeenkomst.

Bij **publieke** gebiedsontwikkeling is er géén anterieure overeenkomst gesloten en gelden de exploitatieregels uit de Omgevingswet. Deze regels maken onderdeel uit van het omgevingsplan en regelen verplicht kostenverhaal en andere publieke belangen. Dit speelt bijvoorbeeld als geen overeenstemming is bereikt met ontwikkelaars. De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast.

Bij publieke gebiedsontwikkeling verhaalt de gemeente de kosten die zij maakt voor bijvoorbeeld de aanleg van groen, wegen en planvormingskosten op grondeigenaren op het moment dat vergunningen worden afgegeven voor nieuwbouwwoningen. Zo heeft elke grondeigenaar de lusten (verkoop woningen/bouwgrond), maar ook de lasten (kosten voor publieke werken). Hiervoor geldt een wettelijk vastgestelde rekensystematiek.

Samenvattend:

- Private ontwikkeling: vrijwillige anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar (buiten het omgevingsplan).
- Publieke ontwikkeling: verplichte exploitatieregels als onderdeel van het omgevingsplan. De gemeenteraad houdt de regierol via het vaststellen en wijzigen van het omgevingsplan.

² In Lochem worden ruimtelijke plannen vooralsnog mogelijk gemaakt via Buitenplanse Omgevingsplan Activiteiten (BOPA). Ook deze bieden de mogelijkheid voor publiekrechtelijke kostenverhaal.

Bijlage 4: Advies Nysingh (geheim)